



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

S U P L E M E N T O

Año II - Nº 283

**Quito, lunes 7 de
julio de 2014**

Valor: US\$ 1.25 + IVA

**ING. HUGO ENRIQUE DEL POZO
BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

Dirección: Telf. 2901 - 629
Oficinas centrales y ventas:
Telf. 2234 - 540

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107

Suscripción anual: US\$ 400 + IVA
para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país
Impreso en Editora Nacional
40 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN LEGISLATIVA

RESOLUCIÓN:

ASAMBLEA NACIONAL:

- Apruébase el Acuerdo de Cooperación Económica, Comercial y Técnica entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Gobierno del Estado de Catar 2

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón General Antonio Elizalde (Bucay): Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014 -2015 2
- Cantón San Miguel de Los Bancos: Sustitutiva que reglamenta la administración, control y recaudación del impuesto de patentes municipales 14
- Cantón San Miguel de Los Bancos: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014 - 2015 20
- 001-2014 Cantón Playas: Que reforma la parte pertinente a la administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad 36
- 030 Cantón Sigchos: Que regula la organización y funcionamiento de la emisora de radio municipal 37

REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

EL PLENO

DE LA ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO:

Que, según lo dispuesto en el numeral 8 del Art. 120 de la Constitución de la República, y el numeral 8 del Art. 9 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa es función de la Asamblea Nacional, aprobar o improbar los tratados internacionales en los casos que corresponda;

Que, de acuerdo al numeral 6 del Art. 419 de la Constitución de la República, y al numeral 6 del Art. 108 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa la ratificación de los tratados internacionales, requerirá de aprobación previa de la Asamblea Nacional, cuando comprometan al país en acuerdos de integración y de comercio;

Que, mediante oficio No. T. 6657-SGJ-13-1138, de 27 de diciembre de 2013, suscrito por el Presidente Constitucional de la República, Rafael Correa Delgado, se remite a la Asamblea Nacional, para el trámite respectivo, el **“Acuerdo de Cooperación Económica, Comercial y Técnica entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Gobierno del Estado de Qatar”** suscrito por el Ecuador en la ciudad de Quito, el 16 de febrero de 2013;

Que, conforme al numeral 1 del Art. 438 de la Constitución de la República, la Corte Constitucional declaró, mediante Dictamen 033-13-DTI-CC, de 26 de noviembre de 2013, que el **“Acuerdo de Cooperación Económica, Comercial y Técnica entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Gobierno del Estado de Qatar”**, suscrito en la ciudad de Quito, el 16 de febrero de 2013, mantiene conformidad con la Constitución de la República del Ecuador;

Que, conforme al Art. 108 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, la Comisión Especializada Permanente de Soberanía, Integración, Relaciones Internacionales y Seguridad Integral, emitió el informe referente al **“Acuerdo de Cooperación Económica, Comercial y Técnica entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Gobierno del Estado de Qatar”**; y,

En ejercicio de sus atribuciones:

RESUELVE:

**“APROBAR EL ACUERDO DE COOPERACIÓN
ECONÓMICA, COMERCIAL Y TÉCNICA ENTRE
EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR
Y EL GOBIERNO DEL ESTADO DE CATAR”**

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los diecisiete días del mes de junio de dos mil catorce.

f.) GABRIELA RIVADENEIRA BURBANO, Presidenta.

f.) DRA. LIBIA RIVAS ORDÓÑEZ, Secretaria General.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE GENERAL ANTONIO
ELIZALDE (BUCA Y)

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República 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 Art. 10 de la Constitución de la República 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 Art. 84 de la Constitución de la República 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 Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de 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. 321 de la Constitución de la República 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 Art. Art. 426 de la Constitución Política: *“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 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 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 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 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, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

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;

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 COOTAD prescribe en el Art. 242 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 los artículos

494 y 495 del COOTAD reglamentarán 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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, 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, 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

Que, en aplicación al Art. 492 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 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.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Expende:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 -2015.

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.- El objeto de la

presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; 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.

Art. 3.- 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 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. 4.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y

jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

Art. 6.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún 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 y rurales del Cantón.

Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 8.- 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 y rurales 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 justificativos.

Art. 9.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o 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, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 10.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- 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. 11.- 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. 12.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera 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. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del

COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 14.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 15.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 16.- 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. 17.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. 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.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 18.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera

cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 19.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 20.- 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 este Código; con este propósito, el concejo 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 cada una de las áreas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Sector Homog.	Cober.	Infraestructura Básica					Infraes. Complementaria			Servicios Municipales		Total	Núm. de MZ.
		Agua Pot.	Alcan.	Ten. Eléct.	Alum. Pub.	Red Vial	R. Telef.	Aceras	Bord.	Aseo de Calle	Rec. Bas.		
SH 1	Cober.	91,58	83,73	94,64	94,76	88,08	68,62	88,29	90,10	98,00	88,00	88,58	42
	Déficit	8,42	16,27	5,36	5,24	11,92	31,38	11,71	9,90	2,00	12,00	11,42	
SH 2	Cober.	78,71	67,02	80,77	76,31	49,85	24,46	46,77	46,77	56,92	74,15	60,17	13
	Déficit	21,29	32,98	19,23	23,69	50,15	75,54	53,23	53,23	43,08	25,85	39,83	
SH 3	Cober.	48,21	56,75	56,67	46,93	39,52	11,33	24,80	21,33	28,27	67,47	40,13	15
	Déficit	51,79	43,25	43,33	53,07	60,48	88,67	75,20	78,67	71,73	32,53	59,87	
SH 4	Cober.	62,70	17,49	38,37	34,14	26,47	3,91	4,47	4,47	3,91	33,12	22,90	43
	Déficit	37,30	82,51	61,63	65,86	73,53	96,09	95,53	95,53	96,09	66,88	77,10	
SH 5	Cober.	21,47	5,34	23,73	12,81	23,15	0,91	0,00	0,00	0,00	26,89	11,43	79
	Déficit	78,53	94,66	76,27	87,19	76,85	99,09	100,00	100,00	100,00	73,11	88,57	
SH 6	Cobert.	2,25	0,00	0,76	0,00	18,33	0,00	0,00	0,00	0,00	8,73	3,01	33
	Déficit	97,75	100,00	99,24	100,00	81,67	100,00	100,00	100,00	91,27	96,99		
		50,82	38,39	49,16	44,16	40,90	18,21	27,39	27,11	31,18	49,73	37,20	
CIUDAD	Cober.	50,82	38,39	49,16	44,16	40,90	18,21	27,39	27,11	31,18	49,73	37,20	225
	Déficit	49,18	61,61	50,84	55,84	59,10	81,79	72,61	72,89	68,82	50,27	62,80	

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 los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas 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, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR m² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2014-2015

AREA URBANA DEL CANTON GENERAL ANTONI ELIZALDE "BUCA Y"					
Sector Homog.	Lím. Sup.	Valor m²	Lím. Inf.	Valor m²	No. Mz.
1	10,00	107,00	7,23	40,00	42

2	7,13	85,00	5,96	27,00	13
3	5,83	105,00	4,65	15,00	15
4	4,61	50,00	3,43	6,00	43
5	3,39	38,00	2,20	5,00	79
6	2,17	32,00	1,58	5,00	33

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra 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:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1 RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2 FORMA	1.0 a .94
1.3 SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4 LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	COEFICIENTE
2.1 CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2 TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1 INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2 VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3 INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

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 simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada 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. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Factores - Rubros de Edificación del predio

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

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 asignaran los índices de participación. Además se

define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años	Estable	A reparar	Total
Cumplidos			Deterioro
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 21.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 22.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.68 ‰ (CERO PUNTO SESENTA Y OCHO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 23.- 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. 24.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1 ‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2 ‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 25.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 26.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran 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.

Art. 27.- 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 y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 28. - 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 la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 29.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 30. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 31. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1.- El impuesto a la propiedad rural

Art. 32.- 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 con los siguientes indicadores generales:

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

- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

Art. 33.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

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

VALOR DE TIERRAS RURALES /Ha. POR SECTORES HOMOGÉNEOS			
SECTOR	CLAVE	SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR COMERCIAL DE LA TIERRA/USD/ha
1		3.1	4500,00
2		4.1	3500,00
3		4.2	2000,00
4		4.3	20000,00

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas 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 sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGENEEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	5716,22	5168,92	4500,00	3952,70	3222,97	2554,05	1885,14	1216,22
SH 4.1	5635,39	5042,37	4330,51	2500,00	3262,71	2550,85	1898,31	1245,76
SH 4.2	2727,27	2484,85	2272,73	2000,00	1636,36	1333,32	1000,00	606,06
SH 4.3	27692,31	24615,38	22769,23	20000,00	16307,69	12923,08	9230,77	5846,15

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS

1.1 FORMA DEL PREDIO **1.00 A 0.98**
 REGULAR
 IRREGULAR
 MUY IRREGULAR

1.2 POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**
 CAPITAL PROVINCIAL
 CABECERA CANTONAL
 CABECERA PARROQUIAL
 ASENTAMIENTO URBANOS

1.3 SUPERFICIE **2.26 A 0.65**
 0.0001 a 0.0500
 0.0501 a 0.1000
 0.1001 a 0.1500
 0.1501 a 0.2000
 0.2001 a 0.2500
 0.2501 a 0.5000
 0.5001 a 1.0000
 1.0001 a 5.0000
 5.0001 a 10.0000
 10.0001 a 20.0000
 20.0001 a 50.0000
 50.0001 a 100.0000
 100.0001 a 500.0000
 + de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS **1.00 A 0.96**
 PLANA
 PENDIENTE LEVE
 PENDIENTE MEDIA
 PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96**
 PERMANENTE
 PARCIAL
 OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**
 PRIMER ORDEN
 SEGUNDO ORDEN
 TERCER ORDEN
 HERRADURA
 FLUVIAL
 LÍNEA FÉRREA
 NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO
5.1 TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.70**
 DESLAVES
 HUNDIMIENTOS
 VOLCÁNICO
 CONTAMINACIÓN
 HELADAS
 INUNDACIONES
 VIENTOS
 NINGUNA

5.2 EROSIÓN **0.985 A 0.96**
 LEVE
 MODERADA
 SEVERA

5.3 DRENAJE **1.00 A 0.96**
 EXCESIVO
 MODERADO
 MAL DRENADO
 BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.942**
 5 INDICADORES
 4 INDICADORES
 3 INDICADORES
 2 INDICADORES
 1 INDICADOR
 0 INDICADORES

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y

superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

- VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
- S = SUPERFICIE DEL TERRENO
- Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
- Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
- CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS
- CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA
- CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
- CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
- CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO
- CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

Art. 34.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.37 ‰ (uno punto treinta y siete por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 35.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 36.- 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. 37.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

La presente Ordenanza regirá a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de General Antonio Elizalde (Bucay), a los dieciocho y veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil trece.

f.) Sr. Lorens Olsen Pons, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de General Antonio Elizalde (Bucay).

f.) Patricia Gavilánez Cruz, Secretaria Municipal

CERTIFICO: Que la presente "**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014-2015**", fue discutida y aprobada por el GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), en sesiones ordinarias de fechas Dieciocho y veintiséis días de diciembre del año dos mil trece, en primer y segundo debate, respectivamente.

General Antonio Elizalde (Bucay), 30 de diciembre de 2013

f.) Patricia Gavilánez Cruz, Secretaria Municipal.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014-2015**", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial.

General Antonio Elizalde (Bucay), 30 de diciembre de 2013.

f.) Sr. Lorens Olsen Pons, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de General Antonio Elizalde (Bucay).

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial de la presente "**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014-2015**", el señor Lorens Olsen Pons, Alcalde de General Antonio Elizalde (Bucay), a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil trece.- LO CERTIFICO.

General Antonio Elizalde (Bucay), 30 de diciembre de 2013.

f.) Patricia Gavilánez Cruz, Secretaria Municipal.

La infrascrita Secretaria Municipal, CERTIFICA: Que la presente "**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014-2015**", ha sido publicada para su vigencia y aplicación en la Gaceta Oficial.

f.) Patricia Gavilánez Cruz, Secretaria Municipal.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

CAPÍTULO I

**DE LAS PERSONAS QUE EJERCEN
ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 238, prescribe: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, el Artículo 240 de la Suprema Ley, señala: Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el Artículo 546 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el cobro de impuesto de patentes municipales y metropolitanos;

Que, el Artículo 547 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece a los Sujetos Pasivos que están obligados a obtener la patente y, por ende, el pago anual del impuesto, siendo estas las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales;

Que, el Artículo 548 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye que el Concejo, mediante ordenanza establecerá la tarifa del impuesto anual en función del patrimonio de los sujetos pasivos de este impuesto dentro del cantón. Cuya tarifa no será menor a diez dólares y la máxima no será mayor de veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América.

En uso de las facultades conferidas en los literales a) y b) del Art. 57 del COOTAD,

Expide:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.

Art. 1.- Objeto.- Constituyen objeto de este impuesto el ejercicio de toda actividad comercial, industrial, financiera, inmobiliaria, profesional, de servicios y las demás de carácter económico que realicen las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras domiciliadas o con establecimiento en el cantón San Miguel de Los Bancos.

Art. 2.- Sujeto activo.- El sujeto activo de este impuesto es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos, que será administrado por la Dirección Financiera Municipal a través de las Jefaturas correspondientes.

Art. 3.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos de este tributo, todas las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras que ejerzan actividades de forma permanente, sean estas comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias, de servicios, profesionales y las demás de carácter económico con domicilio o establecimiento en el cantón San Miguel de Los Bancos.

Art. 4.- De las actividades:

Las actividades que se gravarán con el Impuesto de Patente Municipal anual, serán las siguientes:

- a) Actividades de comercio;
- b) Actividades financieras y de intermediación financiera, Casas de cambios o Cambiarias;
- c) Actividades profesionales;
- d) Actividades inmobiliarias;
- e) Actividades de producción agrícola;
- f) Actividades de producción pecuaria;
- g) Actividades de prestación de servicios; y
- h) Actividades de transporte.

A.- Actividades comerciales.- Se consideran dentro de este grupo: compra venta de productos agrícolas, las tiendas de víveres, bazares, botiquines, farmacias, comisariatos, lavadoras de vehículos, mecánicas automotrices, mecánicas industriales, fábricas e industrias en general, bares, discotecas, karaokes, almacenes de expendio y comercialización de insumos agropecuarios, librerías, papelerías, almacenes en general, tercenos restaurantes o comedores, hoteles, hosterías, residenciales, night club, burdeles, centros de cómputo, y otros.

B.- Actividades financieras.- Se consideran dentro de este grupo a: los bancos, cooperativas de ahorro y crédito, asociaciones financieras, e inversionistas, casa de cambios o cambiarias, y todas aquellas que realicen intermediación financiera.

C.- Servicios profesionales.- Se encuentran dentro de este grupo las siguientes actividades: consultorios, oficinas de prestación de servicios técnicos y profesionales en todas las ramas.

D.- Actividad inmobiliaria.- Se considera dentro de este grupo a los inversionistas en el mercado de la compra venta de bienes raíces, los arrendatarios de viviendas, y a los arrendatarios de locales comerciales.

E.- Actividad productiva agrícola.- Dentro de este grupo se encuentra exclusivamente las actividades productivas que se desarrollan en los campos de nuestra jurisdicción cantonal, tales como producción de palma africana, cacao, café, maracuyá, palmito, banano, plátano, y los demás productos agrícolas que tengan aceptación en los mercados del cantón, la región, el país, y el mercado internacional.

F.- Actividad de producción pecuaria.- En este grupo se encuentran las actividades de producción de ganado mayor o menor, avícola, producción de leche, y otras afines.

G.- Actividad de prestación de servicios.- A este grupo pertenecen todas las actividades de libre ejercicio no profesional, aquellas que realizan los artesanos no calificados, albañiles y obreros, las cuales no se ejecutan desde una dependencia institucional u oficina técnica.

H.- Actividad del Transporte.- Estarán dentro de esta actividad los sujetos pasivos que con sus vehículos se dediquen al transporte de personas, compañías de taxis, compañías o cooperativas de transporte de carga pesada y liviana, de transporte privado con permisos de operación personal, y otras actividades similares que cuenten con acreditación legal.

Actividades comerciales.- Para los sujetos pasivos que se dediquen a estas actividades y que no estén obligadas a llevar contabilidad su patrimonio será el valor que resulte de la sumatoria de las compras declaradas en forma mensual al SRI, y para los obligadas a llevar contabilidad su patrimonio será el que refleje en sus balances declarados al SRI, no pudiendo ser su patrimonio inferior a los sesenta mil dólares, para el caso de burdeles y night club su patrimonio no será menor a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general, para los sujetos pasivos que se dediquen a prestar servicios de hospedaje y que no estén obligados a llevar contabilidad, su patrimonio no podrá ser menor al treinta por ciento (30%) del valor del avalúo catastral del bien en donde se realicen dichas actividades.

Actividades financieras.- Para estas actividades, su patrimonio será la diferencia que resultare de restar el activo menos el pasivo.

Servicios profesionales.- Para estas actividades, su patrimonio no será menor a cincuenta salarios básicos, para aquellos que no estén obligados a llevar contabilidad, los obligados a llevar contabilidad conforme al patrimonio que reflejen sus balances, de ser este menor a los cien salarios básicos unificados se tomará la base de cincuenta salarios básicos unificados como su patrimonio.

Actividad inmobiliaria.- Para estas actividades, su patrimonio para los sujetos pasivos obligados o no a llevar contabilidad será el treinta por ciento del valor de cada venta que ejecuten, y a partir de la quinta venta que realice o realicen los sujetos pasivos, después de haberse publicado esta ordenanza en el Registro Oficial, los sujetos pasivos que superen las cinco ventas deberán inscripción en el registro de patentes municipales en la Jefatura de Catastros, la liquidación del impuesto lo realizará la jefatura de Avalúos y Catastros hasta el quince de diciembre de cada año conforme al total de ventas realizadas. Se exceptuarán únicamente las ventas que se realicen a sus legitimarios,

Para los arrendamientos se tomará como su patrimonio los obligados a llevar contabilidad lo que refleje en sus balances, y para los no obligados a llevar contabilidad, su patrimonio será el treinta por ciento del avalúo que conste en las respectivas cartas de pago del impuesto predial, en los casos que el porcentaje de la propiedad arrendada sea mayor a su cincuenta por ciento de su construcción su patrimonio será del sesenta por ciento, para los obligados a llevar contabilidad su patrimonio no podrá ser menor a sesenta por ciento (60%).

Actividad productiva agrícola.- En estas actividades, su patrimonio para los sujetos pasivos obligados a llevar contabilidad será el que refleje en sus balances y tomando en cuenta la parte proporcional en que se ejecute su actividad en esta jurisdicción cantonal, y para los sujetos pasivos no obligados a llevar contabilidad su patrimonio será del diez por ciento (10%) del avalúo municipal que conste en la o las cartas de pago del impuesto predial donde se realice la actividad, tomando en cuenta la superficie de la propiedad que se encuentre ocupada para la producción, el patrimonio para los obligados a llevar contabilidad no podrá ser menor al treinta por ciento de la propiedad y en la parte proporcional que se encuentre ocupada para la producción.

Actividad de producción pecuaria.- En estas actividades, su patrimonio para los sujetos pasivos obligados a llevar contabilidad será el que refleje en sus balances y tomando en cuenta la parte proporcional en que se ejecute su actividad en esta jurisdicción cantonal, en ningún caso su patrimonio podrá ser menor al treinta por ciento de su propiedad, y para los sujetos pasivos no obligados a llevar contabilidad, su patrimonio será del diez por ciento (10%) del avalúo municipal, para los sujetos pasivos que arrienden propiedades se entenderá como patrimonio el diez por ciento (10%) del avalúo de la propiedad arrendada.

Actividad de prestación de servicios.- Para los sujetos pasivos que se dediquen a estas actividades se tomará como patrimonio la base de diez salarios básicos unificados.

Actividades de transporte.- Para esta actividad se extenderá la patente general para la cooperativa o compañía, y su patrimonio será lo que reflejen sus balances declarados al SRI del año inmediato anterior, y para el pago de su patente individual por cada socio o accionista, su patrimonio será el avalúo de su o sus vehículos que constan registrados en el SRI. Del año inmediato anterior.

Para el desarrollo de todas las actividades señaladas, en lo que corresponda deberán mantener tanto sus bienes muebles e inmuebles con las adecuaciones sanitarias y de seguridad

en perfecto estado, para lo cual el sujeto activo por intermedio de la comisaría municipal, departamentos técnicos municipales y de requerirlo de técnicos especializados realizará los controles respectivos por lo menos dos veces al año, de no ser favorables los informes levantados, de oficio la comisaría municipal y de ser necesario el requerimiento de la fuerza pública realizará la clausura correspondiente, para los casos de la transportación y otras actividades que representen riesgos, se notificará a los organismos correspondientes para que sean retirados los respectivos permisos de operación.

Para las actividades de turismo consideradas de riesgo, a más de lo señalado deberán contar con los permisos de uso de suelo, medio ambiente y turismo municipal, permisos que los sujetos pasivos deberán tramitar máximo hasta el quince de diciembre del año inmediato anterior, requisitos sin los cuales dichos sujetos pasivos no podrán obtener el permiso de la patente municipal.

No se otorgará permiso de patente para el funcionamiento de BAR Y RESTAURANTE en el mismo local, tal acto dará lugar a la multa del 50% del salario básico unificado del trabajador en general, y de ser el caso la comisaría municipal coordinará con la intendencia la clausura correspondiente.

Todas las actividades que hayan funcionado y sus sujetos pasivos no hubieren obtenido la patente municipal en el año correspondiente, la Jefatura de Rentas realizará la liquidación de la o las patentes que no han sido liquidadas con un recargo del diez por ciento (10%) del salario básico unificado del trabajador en general, más los intereses correspondientes que estos generen.

Para las actividades económicas que se inicien en el transcurso del año su patrimonio será la declaración que para el efecto realicen los sujetos pasivos en el formato diseñado por la Dirección Financiera Municipal y por la parte proporcional, es decir si un negocio inicia las actividades en el mes de junio, se estimará su patrimonio por los seis meses restantes, de la verificación de los establecimientos se encargará la Jefatura de Avalúos y Catastros, de ser el caso con los departamentos técnicos municipales según su actividad, los gastos que generen estas verificaciones correrán de cuenta del sujeto pasivo.

Para los sujetos pasivos que en su RUC actualizado consten afiliados al Sistema Impositivo Simplificado Ecuatoriano RISE, la base de su patrimonio será el rango máximo según su categoría que conste en su respectivo RUC- RISE.

Art. 5.- Obligaciones del sujeto activo.- La Dirección Financiera Municipal, elaborará y actualizará, dentro del territorio cantonal, un registro general de contribuyentes que ejerzan actividades de orden económico, misma que se realizará mediante la recepción de la declaración del contribuyente anexando copias de las declaraciones correspondientes o levantamiento de información realizada por personal municipal.

El registro del contribuyente contendrá la siguiente información:

a) Número de registro;

- b) Nombres y apellidos del contribuyente o razón social;
- c) Número de la cédula de ciudadanía y/o registro único de contribuyente;
- d) Dirección del establecimiento;
- e) Patrimonio; y,
- f) Tipo de actividad económica.

Art. 6.- Facultades del sujeto activo.- A la Dirección Financiera Municipal se le otorga las siguientes facultades:

- a).- Solicitar a la Superintendencia de Compañías, de Bancos y otras entidades, la lista actualizada de las compañías, entidades financieras, cooperativas y asociaciones cuyo domicilio se halle en el cantón San Miguel de Los Bancos;
- b).- Solicitar a los diversos gremios empresariales del cantón, la nómina actualizada de sus afiliados, con indicación de la actividad económica, dirección, representante legal, domicilio y patrimonio;
- c).- Requerir del Servicio de Rentas Internas copia del registro único de contribuyentes, así como de las declaraciones mensuales y del impuesto a la renta de los contribuyentes que se requiera; y,
- d).- Solicitar a terceros cualquier información relacionada con la realización del hecho generador de este impuesto.

Art. 7.- Obligaciones del sujeto pasivo.- Los sujetos pasivos tienen los siguientes deberes, para cumplir con la ejecución y control del impuesto de patente municipal:

- a).- Inscribirse en el Catastro de Patentes de la Dirección Financiera y mantener actualizados sus datos;
- b).- Las personas naturales o negocios no obligados a llevar contabilidad presentarán copias de sus declaraciones mensuales o semestrales y del impuesto a la renta de tenerlos realizadas al SRI sobre su actividad comercial;
- c).- Llevar libros y registros contables relativos a su actividad económica, de acuerdo con las normas legales vigentes, presentar los balances contables o estados financieros consolidados o por las agencias, debidamente firmados y sellados y que pertenezcan a esta jurisdicción cantonal, esto ante la Dirección Financiera; y,
- d).- Concurrir a la Dirección Financiera para absolver las cuestiones tributarias que se les requiera, especialmente cuando los sujetos pasivos no hayan proveído la información pertinente o esta resultare contradictoria.

Art. 8.- Registro de patentes.- El sujeto pasivo del impuesto de patentes municipales, deberá presentar en la Jefatura de Avalúos y Catastros, los siguientes documentos:

Las personas naturales:

- a).- Registro único de contribuyentes; y,

- b).- Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
- c).- Copia de la carta del impuesto predial del año inmediato anterior, del predio en que se ejecutan las actividades comerciales, sea este urbano o rural; y los demás señalados en los literales a) y b) del artículo anterior.

Personas Jurídicas y sociedades:

- a).- Registro único de contribuyentes;
- b).- Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación y nombramientos debidamente legalizados del representante legal; y,
- c).- de la escritura, acta, sentencia, o resolución de constitución de compañías, sociedades anónimas, o sociedades de hecho, debidamente legalizada, y los demás señalados en los literales a) y b) del artículo anterior.
- d).- Copia de la carta del impuesto predial del año inmediato anterior, del predio en que se ejecutan las actividades comerciales, sea este urbano o rural.

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

Art. 9.- Obligatoriedad de declarar.- Sin excepción de persona; sea natural, jurídica y las sociedades de hecho que realicen actividades económicas, están obligadas a presentar la declaración y obtener la patente municipal.

Los representantes y apoderados de sociedades extranjeras no domiciliadas, deberán obtener la patente y pagarán la obligación tributaria correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en la presente ordenanza.

CAPÍTULO II

DEL IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

Art. 10.- Plazo para obtener la patente.- La patente deberá obtenerse dentro de los treinta (30) días siguientes al último día del mes en que se inician las actividades, o dentro de los treinta (30) días siguiente al último día del año inmediato anterior.

Art. 11.- Del aumento de patrimonio.- En caso de aumento de su patrimonio, cambio de propietario y/o accionistas, cambio de domicilio o de denominación del establecimiento, deberá ser comunicado de manera inmediata a la Jefatura de Avalúos y Catastros de la Municipalidad para su actualización en el respectivo catastro, asumiendo el contribuyente la responsabilidad legal ante el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Miguel de Los Bancos.

Art. 12.- De la liquidación.- En caso de liquidación de las actividades económicas que causen las obligaciones de los tributos materia de esta ordenanza, deberá comunicarse a la jefatura de Avalúos y Catastros, dentro de treinta (30) días contados a partir de la finalización de las operaciones, cumpliendo el siguiente procedimiento:

- a).- Cancelación de valores adeudados y presentación de la copia de este comprobante; y,
- b).- Solicitud de eliminación del registro, para lo cual acompañará la respectiva cancelación del RUC.

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

Art. 13.- Incumplimiento de notificación por cambio.- El sujeto pasivo obligado a notificar conforme a los Arts. 10 y 11 de esta ordenanza que no lo hiciere, será sancionado con una multa equivalente al 10% de la remuneración básica unificada del trabajador en general, para las personas naturales no obligados a llevar contabilidad, y para las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, y las jurídicas serán sancionadas con la multa del 30% de la remuneración básica unificada del trabajador en general.

Art. 14.- Verificación de la declaración.- Todas las declaraciones quedan sujetas a la verificación por parte de la Administración Municipal Tributaria, la misma que la ejecutará el Director Financiero o su delegado. El resultado de la verificación será notificado al sujeto pasivo quien podrá presentar el reclamo administrativo correspondiente, en los plazos que señala para el efecto el Código Tributario.

El Director Financiero queda facultado para que, mediante resolución efectúe rectificación en la determinación del impuesto de patente municipal, cuando se haya demostrado fehacientemente la inactividad del contribuyente, o que su patrimonio con el que opera es distinto del declarado.

Art. 15.- Determinación presuntiva.- Cuando los sujetos pasivos no presentaren su declaración para la obtención de la patente en el plazo establecido, la Dirección Financiera Municipal le notificará recordándole su obligación y si, transcurridos ocho días, no diere cumplimiento, se procederá a determinar el patrimonio en forma presuntiva mas una multa del 30% del salario básico unificado del trabajador en general. Este mismo procedimiento se utilizará cuando los documentos que sustenten la declaración no sean aceptables por razones fundamentadas o no presten mérito suficiente para acreditarlos con excepción de la multa. La determinación presuntiva se hará conforme al Art. 92 del Código Tributario.

CAPÍTULO III

DE LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

Art. 16.- Base imponible.- Se considera patrimonio con el que operen los sujetos pasivos del impuesto de patentes municipales dentro del cantón, al resultado de la diferencia existente entre el total de activos y el total de pasivos, y los fijados en el artículo cuatro de esta ordenanza.

Para el cálculo del impuesto de patente, el patrimonio operacional que servirá como base imponible para determinar el monto del tributo, será el del año inmediato anterior al del período por el cual se cobra. Para los casos de inicio de actividades y que no sea posible establecer con

claridad su patrimonio, la Jefatura de Catastros lo hará en forma presuntiva, no pudiendo ser este menor a quince salarios unificados del trabajador en general.

Art. 17.- Tarifa.- La tarifa anual que deberán pagar los sujetos pasivos será el valor que resulte de multiplicar el coeficiente, del tres por mil (0.003) por el patrimonio con que operen los sujetos pasivos del impuesto de patentes municipales, no pudiendo ser esta menor a diez dólares ni mayor a veinte y cinco mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, para las actividades que se iniciaren en el transcurso del año pagaran el equivalente a la parte proporcional y por los meses que faltare hasta la terminación del año, no se emitirán patentes en el último mes del año.

Art. 18.- De la emisión general de los títulos de crédito.- En base al catastro de patentes, los títulos de crédito por patente municipal se emitirán conforme los plazos señalados en el artículo 548 del COOTAD.

Art. 19.- Exoneraciones.- Están exentos de este impuesto, únicamente los artesanos calificados como tales por la Junta Nacional de Defensa del Artesano. Para lo cual, presentarán la solicitud acompañada del documento que acredite tal calificación.

Corresponde a la Dirección Financiera Municipal, aceptar y calificar los documentos presentados, y de detectar alteraciones o que por uno u otro motivo no se ajusten a las disposiciones de la Ley de Defensa del Artesano, en cuyo caso, el indicado funcionario suspenderá los beneficios de la exoneración.

Art. 20.- Contribuyentes con actividades en más de un cantón.- Los contribuyentes de este impuesto que tengan actividades en más de un cantón, presentarán el valor del patrimonio con que operan en el cantón San Miguel de Los Bancos, el mismo que debe ser avalada por el representante legal y un contador público autorizado. En caso de no presentar la declaración, se aplicará la determinación presuntiva por la Jefatura de Avalúos y catastros de la Municipalidad.

Art. 21.- Pago individual por cada actividad.- Cuando en un mismo establecimiento varias sociedades o personas naturales ejerzan conjunta o individualmente más de una actividad económica, cada una de ellas declarará y pagará el impuesto de patentes, según la actividad que realice.

Art. 22.- Clausura.- Procederá cuando los sujetos pasivos de este impuesto incurran en uno o más de los siguientes casos:

- a).- de declaración, por parte de los sujetos pasivos en las fechas y plazos establecidos, aún cuando en la declaración no se cause tributos;
- b).- No facilitar la información requerida por la Administración Tributaria;
- c).- Falta de pago de títulos emitidos por patentes y notificaciones realizadas por el Juez de Coactivas; y,

d).- En las actividades que deban obtener permisos de uso de suelo, permisos de la comisaría municipal u otros departamentos que tenga que ver con la materia, por no presentar cada año para renovación o al inicio de tales actividades.

e).- no cumplir con las adecuaciones de sus locales o infringir otras ordenanzas municipales especialmente las que tengan que ver con higiene y ocupaciones de espacios o vías públicas.

Previo a la clausura, la Administración Tributaria notificará al sujeto pasivo concediéndole el plazo de quince días para que cumpla con lo señalado en dicha notificación, o justifique objetivamente su incumplimiento. De no hacerlo, se procederá a la clausura del establecimiento, esta clausura se mantendrá por 24 horas, independientemente de que haya cumplido con la obligación correspondiente. En el caso de los literales d) y e) no se levantará la clausura mientras no se exhiba el certificado de levantamiento de clausura emitido por la Comisaría Municipal.

La clausura se efectuará mediante la aplicación de sellos y avisos en un lugar visible del establecimiento sancionado. Si los contribuyentes reincidieran en las faltas que ocasionaron la clausura, serán sancionados con una nueva clausura por un lapso de dos días.

La sanción de clausura se mantendrá por dos días aunque haya cumplido con sus obligaciones por las que fue notificado, no podrá ser sustituida por sanciones pecuniarias y se aplicará sin perjuicio de la acción penal a que hubiere lugar.

En caso de no cumplir con su obligación tributaria, la clausura será indefinida y se procederá con el procedimiento coactivo para exigir su pago.

Art. 23.- Clausura por incumplimiento a citación.- Cuando los propietarios de establecimientos donde se ejerza cualquier actividad de las determinadas en el artículo 3 de la presente ordenanza, no dieran cumplimiento a las citaciones realizadas por la Dirección Financiera, Comisaría Municipal, y otras dependencias municipales que tengan relación, se procederá a la clausura del negocio hasta que el responsable cumpla con los requisitos exigidos.

Art. 24.- Intervención de la Comisaría y Policía Municipal.- Para la ejecución de clausura, la Dirección Financiera con el respectivo asesoramiento del Departamento Jurídico y en base a los antecedentes de hecho y de derecho, notificará la orden respectiva a la Comisaría y Policía Municipal, quien ejecutará la clausura correspondiente.

Art. 25.- Destrucción de sellos.- La destrucción de los sellos que implique el reinicio de actividades sin autorización y/o la oposición a la clausura, dará lugar a una multa de un salario básico unificado del trabajador en general, y a iniciar las acciones legales a través de Procuraduría Sindica Municipal.

Art. 26.- Legalidad de la información financiera.- La Dirección Financiera Municipal, en coordinación con el Servicio de Rentas Internas (SRI), determinarán la legalidad

y veracidad de la información presentada por el sujeto pasivo, en caso de existir diferencias a favor de la Municipalidad se emitirá el título de crédito con sus respectivos recargos.

Art. 27.- Reclamos y recursos.- Los sujetos pasivos tienen la facultad de accionar reclamos y recursos ante la Dirección Financiera Municipal, cuyo titular lo resolverá aplicando los preceptos legales contenidos en esta ordenanza, Código Tributario, y otras leyes que tengan aplicación con la materia.

Art. 28.- Procedimiento.- En todos los procedimientos y aspectos no previstos en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario, Código de Procedimiento Civil y demás cuerpos legales, que sean aplicables.

Art. 29.- Derogatoria.- Quedan derogada la Ordenanza publicada en el Registro Oficial No. 507, de quince de enero del dos mil nueve, demás normas y disposiciones legales expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIÓN PRIMERA.- Los catastros y registros emitidos con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza tendrán validez para las personas que vienen tributando el impuesto de patente, como también para determinar los valores de cartera vencida por concepto del impuesto de patente.

DISPOSICIÓN SEGUNDA.- PAGO DE EMPRESAS EN PROCESO DE DISOLUCIÓN O LIQUIDACIÓN: Las empresas que acrediten justificadamente su estado de inactividad y aquellas que se encuentren en proceso de disolución o liquidación, pagarán el monto del impuesto de patente anual mínima, equivalente a diez dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD 10,00), hasta la cancelación definitiva de la empresa.

DISPOSICIÓN TERCERA.- PAGO INDEPENDIENTE DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD: El impuesto a la patente se deberá pagar durante el tiempo que se desarrolla la actividad económica, aunque la actividad no se haya realizado. En caso que el contribuyente no haya notificado a la Administración dentro de los treinta días siguientes a la finalización de la actividad gravada, se considerará que la actividad se ha realizado.

DISPOSICIÓN CUARTA.- En caso de no haberse realizado el pago del impuesto de patente anual municipal, el sujeto pasivo pagará el interés conforme a lo determinado en el Art. 21 de la Codificación del Código Tributario.

DISPOSICIÓN QUINTA.- Las actividades realizadas por las organizaciones sin fines de lucro dedicadas a la atención de los grupos vulnerables prioritarios, al desarrollo social, al deporte y a la educación, pagarán el monto del impuesto de

patente anual mínima, equivalente a diez dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD 10,00).

DISPOSICIÓN SEXTA.- Las patentes que no se hayan liquidado de años anteriores a los sujetos pasivos obligados a obtenerlas, se liquidarán de del o los años que corresponda liquidar conforme a esta ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN PRIMERA.- Para los contribuyentes que vienen tributando el impuesto de patente en este año 2014 se cobrará los mismos valores que han cancelado en el año 2013, y en el transcurso de este año se solicitará la documentación respectiva para aplicar la presente ordenanza a partir del año 2015.

DISPOSICIÓN SEGUNDA.- Para las personas que por primera vez obtengan la patente municipal se aplicará de manera inmediata la presente ordenanza.

La presente ordenanza entrará en vigencia, a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos a los tres días del mes de enero del 2014.

f.) Ab. Marco Calle Ávila, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

f.) Lcda. Carmen Ortega, Secretaria General (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

CERTIFICO: Que “La Ordenanza sustitutiva que reglamenta la administración, control y recaudación del impuesto de patentes municipales en el cantón San Miguel de Los Bancos”, fue conocida, debatida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones ordinarias del 18 de diciembre del 2013 y 03 de enero del 2014, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

f.) Lcda. Carmen Ortega, Secretaria General (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.- A los 03 días del mes de enero del año 2014, siendo las 07H30 remite al ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos, en tres ejemplares, la ordenanza sustitutiva que reglamenta la administración, control y recaudación del impuesto de patentes municipales en el cantón San Miguel de Los Bancos, para su debida sanción u observación, de conformidad a lo que dispone el

inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente.

f.) Lcda. Carmen Ortega, Secretaria General (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

AB. MARCO CALLE ÁVILA, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, de conformidad a lo que estipula el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente, **SANCIONÓ la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**, habiendo observado que no se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

San Miguel de Los Bancos, 10 de enero del 2014.

f.) Ab. Marco Calle Ávila, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

CERTIFICA: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**, fue sancionada por el Ab. Marco Calle Ávila, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos la fecha antes indicada.

San Miguel de Los Bancos, 10 de enero del 2014

f.) Lcda. Carmen Ortega, Secretaria General (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Considerando:

Que, el artículo 55 del COOTAD determina que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán 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 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el artículo 57 del COOTAD, establece como atribuciones del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán 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, el artículo 172 del COOTAD señala: “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, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el artículo 492 del COOTAD señala que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos”.

Que, el artículo 495 del COOTAD determina “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 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 le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i, 56, 57, 58, 59 y 60, y el Código Orgánico Tributario.

Expide:**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014–2015.**

Art. 1.- FORMAR EL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es Regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del Cantón, el 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”.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, contienen: 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.

Art. 2.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Según el Código civil, artículo 599, “El dominio, que se llama también 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.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

El artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “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.

El artículo 715 del Código Civil determina: “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.

Por lo que según la definición jurídica: Posee aquel 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 esos derechos reales ni tan siquiera la preexistencia de un derecho a poseer

Art. 3.- JURISDICCION TERRITORIAL.-**CODIFICACION CATASTRAL:**

El COOTAD prescribe en el artículo 10.- “El Estado ecuatoriano se organiza territorialmente en regiones,

provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales de gobierno.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de San Miguel de los Bancos.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 7.- 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 y rurales 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 justificativos.

Art. 8.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas 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, registrados

y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 9.- 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. 10.- 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. 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera 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. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 110 del Código Tributario y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 13.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 14.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 15.- 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. 16.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. 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.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 17. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados

dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 18. 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. 19.- 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 este Código; con este propósito, el concejo 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 cada una de las área urbana del Cantón.

CUADRO DE COBERTURAS Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CON VALOR M2 CIUDAD DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

ZONA HOMGENEA	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCIÓN
S.H.1	130	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS.
S.H.2	76	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS , MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA.
S.H.3	69	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA DOS PISOS, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIAD URBANA MEDIANA.
S.H.4	60	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

S.H.5	50	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO , EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS , MANZANAS DEFINIDAS.
S.H.6	50	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA DOS PISOS , EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVSTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL.
S.H.7	45	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIAD URBANA, USO RESIDENCIAL.
S.H.8	35	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIAD URBANA, USO RESIDENCIAL.
S.H.9	35	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, VÍAS SIN REVESTIMIENTO, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIAD URBANA, USO RESIDENCIAL, MANZANAS REGULARMENTE DEFINIDAS.
S.H.10	35	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIAD URBANA MEDIANA.
S.H.11	30	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS.
S.H.12	25	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIAD URBANA, USO RESIDENCIAL.
S.H.13	15	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA.
S.H.14	15	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES , VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIAD URBANA, USO RESIDENCIAL.
S.H.15	25	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS.
S.H.16	13	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MANZANAS PARCALMENTE DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA.
S.H.17	12	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, VIVIENDAS DISPERSA DE UN PISO, MANZANAS NO DEFINIDAS, USO RESIDENCIAL

S.H.18	12	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS.
S.H.19	10	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, MANZANAS NO DEFINIDAS, USO RESIDENCIAL.
S.H.20	10	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS.

**CUADRO DE COBERTURAS Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CON VALOR M2
PARROQUIA DE MINDO**

ZONA HOMGENEA	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCIÓN
S.H.1	120.00	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON CAREAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA TRES PISOS EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS.
S.H.2	95,00	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA DOS PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS.
S.H.3	80,00	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE DOS PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA.
S.H.4	60,00	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE UN PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD URBANA.
S.H.5	49,00	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUEN ACCESO, SIN ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, EDIFICACIONES DE UN PISO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA.
S.H.6	44,00	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE UN PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL.
S.H.7	40,00	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, SIN VIVIENDAS, USO RESIDENCIAL.
S.H.8	35,00	ZONA EDUCATIVA
S.H.9	33,00	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS
S.H.10	33,00	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS

S.H.11	32,00	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA, BAJA CENTRALIDAD, MAL ACCESO INTERNO SIN ACERAS NI BORDILLOS.
S.H.12	28,00	CONSTRUCCIONES DE UN PISO PROMEDIO, PEQUEÑAS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN.
S.H.13	15,00	ZONA DE PROTECCIÓN DE RÍO, SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN.
S.H.14	12,00	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS.
S.H.15	12,00	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS.
S.H.16	12,00	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS.
S.H.17	12,00	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS.
S.H.18	12,00	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS.
S.H.19	12,00	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS.
S.H.20	12,00	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS.

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 los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas 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, ó por sectores homogéneos.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra 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:

Para la determinación del valor comercial por metro cuadrado de cada uno de los terrenos levantados en el catastro urbano, se aplica los coeficientes de individualización, que corresponden a las características particulares de cada lote dentro de las manzanas del sector geoeconómico. Los coeficientes permiten particularizar el precio del terreno del predio y están relacionados con la localización y forma del lote dentro de la manzana, Relación frente-fondo, Topografía y Tamaño.

Los cuadros que se indican a continuación corresponden a los porcentajes de descuento para cada categoría de predio en relación a cada coeficiente:

A. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN:

DENOMINACIÓN	% DE DESCUENTO
Lote Esquinero	0,00
Lotes en cabecera, Manzanero, Intermedio, en L, en T, en Cruz, Manzanero Triangular, Triangular, en Callejón, Interior.	8,00

B. COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA:

DENOMINACIÓN	% DE DESCUENTO
Lote a Nivel	0,00
Lote Bajo nivel	8,00
Lote sobre nivel, con Pendiente Ascendente	10,00
Lote con Pendiente descendente	12,00
Lote con relieve accidentado	20,00

C. COEFICIENTE DE RELACIÓN FONDO (F) – FRENTE (F):

Area (m2)	% de descuento para f/F < 2.5	% de descuento para 2.5 < f/F < 3.5	% de descuento para f/F > 3.5
1 – 100	0,00	4,00	12,00
101 – 200	0,00	4,00	12,00
201 – 300	0,00	4,00	12,00
301 – 400	0,00	4,00	12,00
401 – 500	0,00	4,00	8,00
Mayor a 500	0,00	4,00	8,00

D. COEFICIENTE DE SUPERFICIE:

SUPERFICIE DEL LOTE (m2)	% DE DESCUENTO
Menor a 1.000	0,00
De 1.000 – 2.000	10,00
Mayor a 2.000	20,00-

VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$V_s = Z_g * A * (a * W_1 + b * W_2 + c * W_3 + d * W_4)$$

Los coeficientes de ponderación de los factores (generales) son los siguientes:

Para la ciudad de Los Bancos: Para la ciudad de Mindo:

$$W_1 = 0.3 \qquad W_1 = 0.3$$

$$W_2 = 0.2 \qquad W_2 = 0.3$$

$$W_3 = 0.3 \qquad W_3 = 0.2$$

$$W_4 = 0.2 \qquad W_4 = 0.2$$

Vs = valor comercial del terreno

Zg = valor del sector geoeconómico (mapa)

A = área del lote

a = coeficiente de localización

b = coeficiente de Topografía:

c = coeficiente de Relación fondo (f) – frente (F):

d = coeficiente de Superficie:

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 simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada 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. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Cuadro de factores de reposición:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
CIMENTOS	No tiene	Piedra	H. Ciclópeo	Zapatatas	Vigas	Losas	Pilot. Mad.	Pilot. H. A.	
	0,00	3,12	5,33	6,80	5,45	16,55	2,09	3,50	
CADENAS	No tiene	Madera	Hor. Arm						
	0,00	2,90	8,12						
COLUMNAS	No tiene	Caña	Madera	Hierro	Hor. Arm.	Trab. sop			
	0,00	1,06	4,23	6,08	8,03	2,18			
VIGAS	No tiene	Madera	Hierro	Hor. Arm.					
	0,00	1,84	11,86	8,69					
ENTREPISO	No tiene	Madera	Hierro	Hor. Arm.					
	0,00	6,23	14,73	31,21					
PAREDES	No tiene	Caña	Ladr/bloq	Madera	Piedra	Pan Fibr C	Pref. Horm.		
	0,00	8,02	10,47	16,78	15,77	11,95	13,34		
CUBIERTA	No tiene	caña	Mad. Rust.	Mad. Trat.	Metálica	Horm. arm			
	0,00	1,51	1,94	9,16	10,45	66,56			
ESCALERAS	No tiene	madera	hierro	Horm. arm					
	0,00	1,45	2,48	6,33					
PISOS	No tiene	cemento	baldosa	Med. duel	Parq. vinil	Duel. tabl	marmetón	mármol	cerámica
	0,00	20,59	24,20	7,39	25,03	9,96	29,47	60,89	27,98
PUERTA EXTER.	No tiene	Mad.rust	Mad. tamb	Mad. fina	hierro	Enr. metál	Alum. vidr		
	0,00	0,67	2,39	4,06	1,33	1,50	2,87		
VENTANAS	No tiene	hierro	madera	aluminio					
	0,00	8,76	6,48	13,33					
VIDRIOS	No tiene	claros	oscuros						
	0,00	1,79	3,68						
PROTEC. VENTANAS	No tiene	madera	hierro	aluminio	Enr. metál				
	0,00	1,79	2,45	8,27	4,59				
ENLUCIDOS	No tiene	Aren. Cem							
	0,00	11,79							
TUMBADOS	No tiene	Fibr. min	Mad. rúst	Mad. trat	Med. duel	Arena cem			
	0,00	10,24	6,05	8,76	11,92	6,25			
CUBIERTA	No tiene	Teja com	zinc	Fibro cem	Galv acero	Met. acúst	Horm. armad		
	0,00	38,77	17,00	27,71	29,35	41,85	25,16		
PIEZAS SANITARIAS	No tiene	Económico	Medio	De lujo					
	0,00	2,10	5,92	8,19					
COCINA	No tiene	Económico	Normal	Lujosa					
	0,00	1,56	8,40	18,56					
CLOSETS	No tiene	Mad. rúst	Mad. tamb	Mad. fina					
	0,00	5,48	11,26	12,29					
PINTURA	No tiene	artesanal	caucho	esmalte	barniz	aceites			
	0,00	4,65	5,54	10,60	12,04	4,82			
FACHADA	No tiene	vidrio	mármol	grafiado					
	0,00	19,59	38,09	10,87					
ENERGIA ELÉCTRICA	No tiene	vista	empotrada	mixta					
	0,00	3,28	4,69	3,89					
SANITARIAS	No tiene	vista	empotrada	mixta	Fosa sépt	letrina			
	0,00	3,95	6,80	4,07	1,05	2,65			
ESPECIALES	No tiene	ascensor	Aire acond	Vent. mec					
	0,00	85,37	13,70	24,90					
SIST. CONTRA INCEN	No tiene	Si tiene							
	0,00	3,55							

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 asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Con todos estos datos se calcula el precio por metro cuadrado de construcción para cada uno de los pisos analizados, de acuerdo a una metodología de sistemas constructivos, se calcula el valor de reposición (por materiales) posteriormente este valor se multiplica por la superficie de la edificación para luego aplicar los coeficientes de depreciación por edad y por estado de conservación, obteniéndose el avalúo total del bloque construido. Todo esto aplicando la siguiente expresión:

$$VE = VR \times A \times fed \times fco$$

Donde:

- VE = Valor actual de la edificación
- VR = Valor de reposición
- A = Area de la edificación
- fed = Factor de depreciación por edad
- fco = Factor de depreciación por estado de conservación

Art. 20.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 21.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.4 por mil (UNO PUNTO CUATRO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 22.- 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 artículo 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. 23.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 24.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 25.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran 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.

Art. 26.- 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 y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 27.- 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 la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 28.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 29.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 30.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDA RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

- 1.- El impuesto a la propiedad rural.

Art. 31.- 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 con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 32.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
7	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas 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 sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

El sector Homogéneo 4.11 se aplicará con fines tributarios para las propiedades rurales de superficies menores desde 0,0001 hasta 0.0500 hectáreas en todo el territorio cantonal, de igual forma se aplicará el Sector Homogéneo 5.11 para las propiedades rurales que tengan la superficie desde 0.5000 hasta 1.0000 hectárea así mismo para toda la zona rural del cantón excepto la Parroquia de Mindo que se aplicará el sector homogéneo 4.1.

Sector homogéneo	Calidad suelo 1	Calidad suelo 2	Calidad suelo 3	Calidad suelo 4	Calidad suelo 5	Calidad suelo 6	Calidad suelo 7	Calidad suelo 8
SH 4.1	25333	22667	19200	16000	13867	11200	8000	4800
SH 4.11	79167	70833	60000	50000	43333	35000	25000	15000
SH 5.11	27404	24519	20769	17308	15000	12115	8654	5192
SH 5.1	4293	3841	3254	2712	2350	1898	1356	813
SH 5.2	3654	3269	2769	2308	2000	1615	1154	692
SH 5.3	2284	2043	1731	1442	1250	1010	721	433
SH 6.3	2262	2024	1714	1429	1238	1000	714	429

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo

orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES		2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES
1.-	GEOMÉTRICOS:	
1.1	FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98
	REGULAR	
	IRREGULAR	
	MUY IRREGULAR	
1.2	POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96
	CAPITAL PROVINCIAL	
	CABECERA CANTONAL	
	CABECERA PARROQUIAL	
	ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3	SUPERFICIE	2.26 A 0.65
	0.0001 a 0.0500	
	0.0501 a 0.1000	
	0.1001 a 0.1500	
	0.1501 a 0.2000	
	0.2001 a 0.2500	
	0.2501 a 0.5000	
	0.5001 a 1.0000	
	1.0001 a 5.0000	
	5.0001 a 10.0000	
	10.0001 a 20.0000	
	20.0001 a 50.0000	
	50.0001 a 100.0000	
	100.0001 a 500.0000	
	+ de 500.0001	
2.-	TOPOGRÁFICOS	.00 A 0.96
	PLANA	
	PENDIENTE LEVE	
	PENDIENTE MEDIA	
	PENDIENTE FUERTE	
3.-	ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
	PERMANENTE	
	PARCIAL	
	OCASIONAL	
4.-	ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
	PRIMER ORDEN	
	SEGUNDO ORDEN	
	TERCER ORDEN	
	HERRADURA	
	FLUVIAL	
	LÍNEA FÉRREA	
	NO TIENE	
5.-	CALIDAD DEL SUELO	
5.1	TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
	DESLAVES	
	HUNDIMIENTOS	
	VOLCÁNICO	
	CONTAMINACIÓN	
	HELADAS	
	INUNDACIONES	
	VIENTOS	
	NINGUNA	
5.2	EROSIÓN	0.985 A 0.96
	LEVE	
	MODERADA	
	SEVERA	
5.3	DRENAJE	1.00 A 0.96
	EXCESIVO	
	MODERADO	
	MAL DRENADO	
	BIEN DRENADO	
6.-	SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
	5 INDICADORES	
	4 INDICADORES	
	3 INDICADORES	

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

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

Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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 simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

FACTORES – RUBROS DE EDIFICACIÓN DEL PREDIO							
Constante reposición – valor							
1 piso							
+ 1 piso							
RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR	RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR	RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR	RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No tiene	0, 0000	Madera común	0, 2150	No tiene	0, 0000	No tiene	0, 0000
Hormigón Armado	2, 6100	caña	0, 0755	Madera común	0, 4420	Pozo ciego	0, 1090
Pilotas	1, 4130	Madera fina	1, 4230	Caña	0, 1610	Servidas	0, 1530
Hierro	1, 4120	Arena- cemento	0, 2100	Madera fina	2, 5010	Lluvias	0, 1530
Madera común	0, 7020	Tierra	0, 0000	Arena-cemento	0, 2850	Canalización Combinado	0, 5490
Caña	0, 4970	Mármol	3, 5210	Grafiado	0, 4250		
Madera fina	0, 5300	Marmetón	2, 1920	Champeado	0, 4040	Baños	
Bloque	0, 4680	Marmolina	1, 1210	Fibro cemento	0, 6630	No tiene	0, 0000
Ladrillo	0, 4680	Baldosa cemento	0, 5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0, 0310
Piedra	0, 4680	Baldosa cerámica	0, 7380	Estuco	0, 4040	Baño común	0, 0530
Adobe	0, 4680	Parquet	1, 4320			Medio baño	0, 0970
Tapial	0, 4680	Vinyl	0, 3650			Un baño	0, 1330
		Duela	0, 3980	CUBIERTA		Dos baños	0, 2660
		Tablón/ Gress	1, 4230	Arena-cemento	0, 3100	Tres baños	0, 3990
VIGAS Y CADENAS		Tabla	0, 2650	Fibra-cemento	0, 6370	Cuatro baños	0, 5320
No tiene	0, 0000	Azulejo	0, 6490	Teja común	0, 7910	Más de cuatro baños	0, 6660
Hormigón armado	0, 9350	REVESTIMIENTO INTERIOR		Teja vidriada	1,2400		
Hierro	0, 5700	No tiene	0, 000	Zinc	0, 4220	Eléctricas	
Madera común	0, 3690	Madera común	0, 6590	Polietileno		No tiene	0, 0000
Caña	0, 1170	Caña	0, 3795	Domos/traslúcido		Alambre exterior	0, 5940
Madera fina	0, 6170	Madera fina	3, 7260	Ruberoy		Tuberia exterior	0, 6250
		Arena - cemento	0, 4240	Paja-hojas	0, 1170	Empotradas	0, 6460
ENTRE PISOS		Tierra	0, 2400	Cady	0, 1170		
No tiene	0, 0000	Mármol	2, 9950	Tejuelo	0, 4090		
Hormigón armado	0, 9500	Marmetón	2, 1150	Baldosa-cerámica	0,0000		
Hierro	0, 6330	Marmolina	1, 2350	Baldosa-cemento	0,0000		
Madera común	0, 3870	Baldosa cemento	0, 6675	Azulejo	0,0000		
Caña	0, 1370	Baldosa cerámica	1, 2240				
Madera fina	0, 4220	Grafiado	1, 1360	PUERTAS			
Madera y ladrillo	0, 3700	Champiado	0, 6340	No tiene	0, 0000		
Bóveda de ladrillo	1, 1970			Madera común	0, 6420		
Bóveda de piedra	1, 1970			Caña	0, 0150		
				Madera fina	1, 2700		
PAREDES		EXTERIOR		Aluminio	1, 6620		
No tiene	0, 0000	No tiene	0, 0000	Enrollable	0, 8630		
Hormigón armado	0, 9314	Arena - cemento	0, 1970	Hierro-Madera	1, 2010		
Madera común	0, 6730	Tierra	0, 0870	Madera Malla	0, 0300		
Caña	0, 3600	Mármol	0, 9991	Tol hierro	1, 1690		
Madera fina	1, 6650	Marmetón	0, 7020				
Bloque	0, 8140	Marmolina	0, 4091	VENTANAS			
Ladrillo	0, 7300	Baldosa cemento	0, 2227	No tiene	0, 0000		
Piedra	0, 6930	Baldosa cerámica	0, 4060	Madera común	0, 1690		
Adobe	0, 6050	Grafiado	0, 3790	Madera fina	0, 3530		
Tapial	0, 5130	Champiado	0, 2086	Aluminio	0, 4740		
Bahareque	0, 4130			Enrollable	0, 2370		
Fibro-cemento	0, 7011			Hierro	0, 3050		
				Madera Malla	0, 0630		
ESCALERA		ESCALERA		CUBRE VENTANAS			
No tiene	0, 0000	No tiene	0, 0000	No tiene	0, 0000		
Hormigón armado	0, 1010	Madera común	0, 0300	Hierro	0, 1850		
Hormigón ciclópeo	0, 0851	caña	0, 0150	Madera Común	0, 0870		
Hormigón simple	0, 0940	Madera fina	0, 1490	Caña	0, 0000		
Hierro	0, 0880	Arena- cemento	0, 0170	Madera fina	0, 4090		
Madera común	0, 0690	Mármol	0, 1030	Aluminio	0, 1920		
Caña	0, 0251	Marmetón	0, 0601	Enrollable	0, 6290		
Madera fina	0, 0890	Marmolina	0, 0402	Madera Malla	0, 0210		
Ladrillo	0, 0440	Baldosa cemento	0, 0310				
Piedra	0, 0600	Baldosa cerámica	0, 0623				
		Grafiado	0, 0000				
		Champiado	0, 0000	CLOSETS			
CUBIERTA				No tiene	0, 0000		
Hormigón armado	1, 8600			Madera común	0, 3010		
Hierro	1, 3090			Madera fina	0, 8820		
Estereoestructura	7, 9540			Aluminio	0, 1920		
Madera común	0, 5500						
Caña	0, 2150						

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. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método

lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe /Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de

factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años	Estable	% a reparar	Total
Cumplidos			Deterioro
0-2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

Art. 33.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.5 por mil (uno punto cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 34. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 35. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en un medio de comunicación local y en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Todos los predios que sobrepasen los diez mil metros cuadrados y que se encuentren dentro de la zonas urbanas, la Jefatura de Avalúos y Catastros se encargará de registrar en el catastro rural para fines tributarios.

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

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos, a los tres días del mes enero del año dos mil catorce.

f.) Ab. Marco Calle Ávila, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

f.) Lcda. Carmen Ortega, Secretaria General (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos

CERTIFICO: Que LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,

ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 –2015, fue conocida, debatida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones ordinarias de 18 de diciembre del 2013 y 03 de enero 2014, de conformidad con lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

f.) Lcda. Carmen Ortega, Secretaria General (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.- A los tres días del mes de enero del año dos mil catorce, siendo las 07H30 remite al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, en tres ejemplares, LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 - 2015 para su debida sanción u observación, de conformidad a lo que dispone el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

f.) Lcda. Carmen Ortega, Secretaria General (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

AB. MARCO CALLE AVILA, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, de conformidad a lo que estipula el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, SANCIONO LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 –2015, habiendo observado que no se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

San Miguel de Los Bancos, 03 de enero del 2014.

f.) Ab. Marco Calle Ávila, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

CERTIFICO: Que LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 –2015, fue sancionada por el Ab. Marco Calle Ávila, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos la fecha antes indicada.

San Miguel de Los Bancos, 03 de enero del 2014.

f.) Lcda. Carmen Ortega, Secretaria General (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos.

No. 001-2014

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS

Considerando:

Que, el artículo 265 de la Constitución del Ecuador, en forma expresa señala que “el Sistema Público de Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el ejecutivo y las municipalidades”.

Que, el artículo 238 del mismo cuerpo legal dispone claramente que: “los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, económica y financiera...”

Que, la disposición contenida en el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, explica sobre el ejercicio de la competencia de Registro de la Propiedad, detallando en el artículo mencionado lo siguiente: “la administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad corresponde al Gobierno Central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.”

Que, la figura jurídica de la autonomía debe de entenderse como la independencia en todos los asuntos administrativos y financieros que gozan los Gobiernos Autónomos Descentralizados, y, además en el pleno ejercicio que estos tienen para la organización y el ejercicio de sus competencias.

Que, el artículo 13 de la ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, explica y determina cuales son los registros de datos públicos; entre ellos expresa que son “registros de datos públicos, el de la propiedad y mercantil...”;

Que, el artículo 19 de la LSNPD, expresa claramente que: “.....el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la función ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el municipio de cada cantón o distrito metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro.”

Que, la Ordenanza Municipal 004-2011, publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 01 de fecha 30 de junio del año 2011, y en el Registro Oficial No. 444 del 10 de mayo del 2011, establece lo que corresponde a la organización y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Playas.

Que, el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas, es un “Órgano Adscrito” al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, por lo que goza de autonomía administrativa, financiera y registral.

Que, la Ordenanza Municipal 004-2011, sigue vigente en todo lo que tiene que ver con la organización, administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Playas; ordenanza que en su Capítulo II, expresa y explica respecto de los aranceles y sustentabilidad del registro, determinado el artículo 38 de este cuerpo legal que: “el Registro de la Propiedad se financiará con el cobro de los aranceles por los servicios de registro y el remanente pasará a formar parte del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas.”

Que, la Constitución Política de Montecristi en su artículo 240 determina que: “los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

Que, en ejercicio de las atribuciones y competencias conferidas y establecidas en el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Expide:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REFORMA LA PARTE PERTINENTE A LA ADMINISTRACION Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PLAYAS

Artículo 1.- Agréguese en el Título III, de la Ordenanza 004-2011, que hace referencia al funcionamiento del Registro de la Propiedad, después del Capítulo I que dice de las normas aplicables, el siguiente capítulo innumerado.

CAPITULO....

REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD

Art. 1.- REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD:- Es un “**órgano adscrito**” al gobierno autónomo descentralizado del cantón playas, que goza de autonomía financiera, administrativa y registral.

Art. 2.- NATURALEZA JURIDICA.- El Registro Municipal de la Propiedad, es una institución pública municipal, desconcentrada de la administración municipal, con autonomía financiera, administrativa y registral, sujeta al control y auditoria de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, esto en lo relativo a la aplicación de las políticas de interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública.

Art. 3.- AUTONOMÍA REGISTRAL.- Debe de entenderse por autonomía registral la libertad de que goza el Registro Municipal de la Propiedad y la no sujeción de la actividad del registro de datos sobre la propiedad al poder político, si no a la estricta aplicación de las disposiciones legales; y, la coordinación en materia registral con las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

La Autonomía Registral no exime de responsabilidad por las acciones u omisiones en que incurriere el Registrador de la Propiedad y los Servidores del Registro por exceso cometido en sus funciones.

Art. 4.- DEL PERSONAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El personal que labore en el Registro Municipal de la Propiedad, será designado o contratado de conformidad con la Ley de Servicio Público y su reglamento.

Art. 5.- La presente ordenanza, entrará en vigencia una vez aprobada, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y Gaceta Oficial Municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del concejo municipal del cantón Playas, a los dos días del mes de mayo del año dos mil catorce.

f.) CPA. Roddy Mantilla Rodríguez Alcalde de Playas (E) Concejo Municipal.

f.) Ab. José Villagrán Cuadrado, Secretario Municipal

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA MUNICIPAL QUE REFORMA LA PARTE PERTINENTE A LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PLAYAS**”, fue aprobada en primero y segundo debate por el concejo municipal del cantón Playas, en sesiones ordinarias del 24 de abril y 2 de mayo del 2.014.

General Villamil, Cantón Playas, 8 de mayo del 2014.

f.) Ab. José Villagrán Cuadrado, Secretario Municipal Concejo Municipal.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON DE PLAYAS.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la “**ORDENANZA MUNICIPAL QUE REFORMA LA PARTE PERTINENTE A LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PLAYAS**”, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

General Villamil, Cantón Playas, 8 de mayo del 2.014.

f.) Ab. José Villagrán Cuadrado, Secretario Municipal Concejo Municipal.

SANCION: General Villamil, cantón Playas a los nueve días del mes de mayo del dos mil catorce, de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la “**ORDENANZA MUNICIPAL QUE REFORMA LA PARTE PERTINENTE A LA ADMINISTRACION Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PLAYAS**”, y ordeno su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en la página web institucional y en la gaceta oficial municipal, así como su divulgación en cualquiera de los medios de difusión local.

f.) Ing. Michel Achi Marín, Alcalde del Cantón Playas.

CERTIFICACION: sancionó y firmó la “**ORDENANZA MUNICIPAL QUE REFORMA LA PARTE PERTINENTE A LA ADMINISTRACION Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PLAYAS**”, el ing. Michel Achi Marín, Alcalde del Cantón Playas, el nueve de mayo del 2.014.

f.) Ab. José Villagrán Cuadrado, Secretario Municipal Concejo Municipal.

No. 030

EL CONCEJO MUNIICIPAL DEL CANTON SIGCHOS

Considerando

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República otorga a los Gobiernos Municipales la facultad en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir Ordenanzas Cantonales.

Que, el numeral a del Art. 54 del **COOTAD** determina como uno de los fines del Municipio garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Que, la Carta Magna en su Art. 66 numeral 25 garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que la Ley Orgánica de Comunicación en el Art. 1 tiene por objeto desarrollar, proteger y regular, en el ámbito administrativo, el ejercicio de los derechos a la comunicación establecidos constitucionalmente.

Que, la Ley Orgánica de Comunicación en su Art. 7 establece: Información de relevancia pública o de interés general. Es la información difundida a través de los medios de comunicación acerca de los asuntos públicos y de interés general.

Que, la Ley Orgánica de Comunicación en su Art. 13 contempla: Principio de participación.- Las autoridades y funcionarios públicos así como los medios públicos, privados y comunitarios, facilitarán la participación de los ciudadanos y ciudadanas en los procesos de la comunicación.

Que, la Ley Orgánica de Comunicación en su Art. 78 establece que: Los medios de comunicación social son personas jurídicas de derecho público. Se crearán a través de decreto, ordenanza o resolución según corresponda a la naturaleza de la entidad pública que los crea. Los medios públicos pueden constituirse también como empresas públicas al tenor de lo establecido en la Ley Orgánica de Empresas públicas. La estructura, composición y atribuciones de los órganos de dirección, de administración, de control social y participación de los medios públicos se establecerán en el instrumento jurídico de su creación. Sin embargo la estructura de los medios públicos siempre contará con un consejo editorial y un consejo ciudadano, salvo el caso de los medios públicos de carácter oficial. Se garantizará su autonomía editorial.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y la Ley,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMISORA DE RADIO MUNICIPAL DE SIGCHOS.

TÍTULO

PRELIMINAR

Artículo 1.- La emisora de radio municipal de Sigchos fue creada por el Municipio de Sigchos con el objeto de fomentar la información y participación de los vecinos en todos los temas que afecten a la Institución Municipal y la Sociedad en general.

Esta emisora municipal tiene carácter consultivo, configurándose como órgano básico de participación en lo relativo a las decisiones que, en esta materia, le corresponda a la corporación municipal.

La emisora municipal garantizará una información objetiva y pluralista, así como la participación de cualquier fuerza política o asociación social o económica, y personas individuales, no pudiendo discriminar a nadie por razón alguna, condición o circunstancia personal o social, por su ideología, creencia o religión.

La libertad de expresión, el acceso a todos los sectores sociales y fuerzas políticas, la igualdad de oportunidades a la hora de exponer las diversas posiciones y el pluralismo informativo constituirán los ejes básicos de su programación, el mismo que debe ser con respeto y responsabilidad.

La concepción de la radio como medio vivo y participativo, dinamizados de la vida del Municipio y capaz de acercar la

labor municipal a los vecinos, así como la conciencia del importante papel que tiene que jugar a la hora de fomentar nuestra cultura, son cuestiones fundamentales que animan la vida de la emisora de radio municipal.

El idioma oficial de la emisora es el castellano, sin perjuicio del reconocimiento de los derechos lingüísticos individuales de las personas o entidades a las que se les solicita su colaboración ocasional o a las que se les invite a participar en los diferentes programas.

La emisora municipal de Radio Municipal de Sigchos se caracteriza por las siguientes cualidades:

- ✓ Es un medio de comunicación de titularidad pública.
- ✓ Medio de comunicación institucional, nacido para propiciar nuevos canales de información entre administradores y administrados.
- ✓ Tratase de un medio de comunicación local, tanto en lo referente a su ámbito de emisión como los contenidos de su programación, prestando especial atención a la comunidad que la sustenta.
- ✓ Garantiza la objetividad, veracidad y la imparcialidad de la información.
- ✓ Separará entre informaciones y opiniones, identificando siempre a quienes comuniquen estas últimas en su libre expresión, con los límites que marca la Constitución y la Ley de Comunicación.
- ✓ Respetará el pluralismo político, religioso, social, cultural y lingüístico.
- ✓ Protegerá a la sociedad en general, excluyendo a la exaltación de la violencia y a la apología de los hechos y conductas atentatorias contra la vida, la libertad y la igualdad entre hombres, mujeres y grupos sociales.

TÍTULO I

OBJETO, NATURALEZA Y FINALIDAD

Artículo 2.- Al amparo de lo dispuesto en la Ley de Comunicación y la Concesión Organización y Control de las Emisoras Públicas, el control y la gestión de la emisora de radio municipal de Sigchos, correrá por cuenta de la propia entidad local; quien, con ánimo de fomentar la participación vecinal, procederá a seguir sirviendo a la comunidad, como órgano consultivo al que se le atribuyen las funciones y competencias recogidas expresamente en esta Ordenanza.

Artículo 3.- La finalidad principal de la emisora de radio Municipal de Sigchos consistirá en la colaboración de los criterios y normas de actuación de la emisora, y en la vigilancia y cumplimiento de los mismos. Velará por el mantenimiento de la emisora, como medio de comunicación abierto a toda la población y a la participación vecinal, y la difusión del quehacer municipal.

Artículo 4.- Para el cumplimiento de sus fines, le corresponde a la municipalidad:

1. La designación del locutor/a de la emisora.
2. La dirección y gobierno de la emisora municipal.
3. La supervisión y aprobación de los planes de actuación de la emisora.
4. La promoción, gestión y aprobación de mejoras técnicas y de obras, que puedan resultar beneficiosas para el mejor funcionamiento de la emisora.
5. Coordinar las relaciones entre la emisora y las instituciones públicas y privadas.
6. Asignar en el presupuesto municipal las partidas presupuestarias para gastos e ingresos operativos.

Artículo 5.- El representante legal de la emisora será el/la Alcalde/sa del cantón Sigchos

Artículo 6.- Corresponde al Alcalde/sa, las siguientes funciones:

- ✓ Someter al Pleno del Concejo la modificación de esta Ordenanza.
- ✓ Proponer al Pleno del Concejo la modificación presupuestaria para el funcionamiento de la Radio Municipal.
- ✓ Aprobar las propuestas de programación.
- ✓ Informar al Concejo Municipal, el balance económico de la emisora.
- ✓ Cuantas otras funciones acuerden con fines reglamentarios.

Artículo 7.- El/la funcionario/a, locutor/a, coordinador/a de la Radio Municipal tendrán las siguientes funciones:

- ✓ Elaborar propuestas de programación.
- ✓ Velar por un servicio de calidad.
- ✓ Preparar y ejecutar la programación de la emisora: local, regional, nacional e internacional.
- ✓ Asesorar al Alcalde en todas las cuestiones relativas a la programación y funcionamiento ordinario de la emisora.
- ✓ Llevar un registro económico de la emisora.
- ✓ Actualizar y proponer el cuadro de precios por subvenciones y de publicidad para su aprobación.
- ✓ No autorizar espacios radiales que vayan en contra de los principios de la institución, autoridad y sociedad.
- ✓ Otras funciones acordes con los fines reglamentarios

Artículo 8.- Prohibiciones.

1. Solicitar recursos, dadas, premios, a nombre de la Institución a cambio del servicio de la radio.

2. Realizar anuncios, publicidad o cualquier otro tipo de servicio radial, sin su respectivo recibo de pago.

TÍTULO II

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 9.- Los recursos económicos con que cuenta la emisora serán los procedentes de:

- a) La asignación presupuestaria provendrá del presupuesto municipal de cada ejercicio económico.
- b) La concesión de las subvenciones que sean solicitadas a los organismos competentes.
- c) Los ingresos que se perciban en el concepto de publicidad, previstos para tal efecto en el cuadro de precio al público, por publicidad en la emisora municipal de radio.
- d) Los contratos de publicidad serán firmados por el/la Alcalde/sa o su delegado/a.

Artículo 10.- Tabla de precios para subvenciones, publicidad, que permitirá recuperar costos de programación de la emisora.

Publicidad Comercial: Comprende cuñas comerciales, publicidad de instituciones públicas, de conformidad como lo establece el artículo 83 de la Ley Orgánica de Comunicación, programas de festividades, para lo cual se tomara en cuenta las tablas de precios de difusión y producción. Para lo cual se tendrá que suscribir un contrato en formato prediseñado y pre-numerado.

Publicidad Extra.- Comprende: Partes mortuorias, venta de bienes, invitaciones religiosas, pérdidas de documentos, para lo cual se establece el valor de UN DOLAR de acuerdo a la tabla de difusión y producción. Valores que serán cancelados mediante especie valorada.

TARIFAS DE DIFUSION	DOLARES	TIEMPO
Comercial	1.00	Por pase de 42 segundos
Institucional	1.00	Por pase de 42 segundos

TARIFA DE PRODUCCION	DOLARES	TIEMPO
Cuña	5.00	Por pase de 42 segundos
Transmisiones	60.00	Por hora

Servicios Sociales: Comprende.- Pérdida de personas, animales, convocatorias a: reuniones, mingas, sesiones, asambleas.

Quedan exentos de pago los siguientes servicios:

- Servicios sociales.
- Trasmisiones de la Santa Misa

- Programas de festividades de la Municipalidad; y,
- Las autorizadas por el/la alcalde/sa

Descuentos:

8 pautas diarias de lunes a viernes en programación general;

2 de bonificación de lunes a viernes (Dependiendo del horario de programación)

Artículo 11.- Los ingresos de la Radio Municipal, serán destinados únicamente para cubrir gastos operativos de la emisora.

TÍTULO III

DEL PERSONAL

Artículo 12.- La Emisora de Radio Municipal dispondrá del personal necesario, para el cumplimiento de sus fines. Este personal estará integrado en la plantilla del Municipio, los mismos que tendrán los perfiles mínimos exigidos por la Ley Orgánica de Comunicación.

Artículo 13.- El horario de funcionamiento de la radio será de 24 horas, de lunes a domingo, estableciéndose 8 horas laborales del personal.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA

De conformidad a lo previsto en la Constitución de la República, el Código de la Democracia, Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, Ley Orgánica de Elecciones, mismas que disponen que tiene derecho a establecer sus programas, proyectos y publicidad, de conformidad a las leyes electorales.

SEGUNDA

Se faculta a la Alcaldía para dictar cuantas disposiciones se consideren necesarias para la correcta aplicación en lo dispuesto en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez aprobado por el Concejo Municipal, y comenzará a aplicarse a partir del día siguiente, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Dado en la sala de sesiones del concejo Municipal de Sigchos, a los 17 días del mes de Abril de 2014.

f.) Ing. José Villamarín N., Alcalde de Sigchos.

f.) Abg. Manolo Moya, Secretario del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico: Que “LA ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMISORA DE RADIO MUNICIPAL DE SIGCHOS” fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Sigchos, en sesiones Ordinarias del 02 y 17 de Abril de dos mil catorce.

f.) Abg. Manolo Moya Jiménez, Secretario del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGCHOS.- Sigchos a los veinte y un días del mes de Abril de dos mil catorce, las doce horas.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322, inciso 4to, y del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se remite en tres ejemplares la “ ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMISORA DE RADIO MUNICIPAL DE SIGCHOS”, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- **Cúmplase.**

f.) Abg. Manolo Moya Jiménez, Secretario del Concejo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN SIGCHOS.- Sigchos, a los veinte y dos días del mes de Abril de dos mil catorce, las 10H00, de conformidad con lo que establece el Art. 322, inciso 5to, y Art 324, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, esta Autoridad **SANCIONA**, en consecuencia “LA ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMISORA DE RADIO MUNICIPAL DE SIGCHOS, entrará en vigencia a partir de su promulgación.

f.) Ing. José Villamarín N., Alcalde de Sigchos.

Proveyó y firmó la “ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMISORA DE RADIO MUNICIPAL DE SIGCHOS” el veinte y dos de Abril de dos mil catorce.

LO CERTIFICO.

f.) Abg. Manolo Moya Jiménez, Secretario del Concejo.

EL REGISTRO OFICIAL no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su promulgación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.