



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 264

**Quito, lunes 9 de
febrero del 2015**

Valor: US\$ 1.25 + IVA



3 de Marzo 1860

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
Municipal del cantón chimbo

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

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 2901 – 629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 2234 - 540
3941-800 Ext. 2301

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 semestral: US\$ 200 + IVA
para la ciudad de Quito
US\$ 225 + IVA para el resto del país
Impreso en Editora Nacional

52 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

ORDENANZAS MUNICIPALES:

SUMARIO:

	Págs.
- Que regula la utilización u ocupación del espacio público o la vía pública y el espacio aéreo municipal, suelo y subsuelo, por la colocación de estructuras, postes y tendido de redes pertenecientes a personas naturales o jurídicas privadas	2
- Reforma a la ordenanza que regula la organización y ejercicio del Registro de la Propiedad y Mercantil	7
- 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	15
- Que regula inscripción de contratos de arrendamiento	28
- Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2012-2013.....	30
- Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2012-2013	37
- Ordenanza general normativa para la determinación, gestión, recaudación e información de las contribuciones especiales de mejoras, por obras ejecutadas	45

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHIMBO**

Considerando:

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y el numeral 27 del artículo 66 de la constitución de la República del Ecuador, reconocen y garantizan a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.

Que el Art. 240 de la constitución de la República de Ecuador confiere a los Gobiernos Autónomos Descentralizados facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que el numeral 2 del Art. 264 de la constitución de la República del Ecuador confieren a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que el Art. 274 de la constitución de la República de Ecuador establece a los Gobiernos Autónomos Descentralizados en cuyo territorio se exploten o industrialicen recursos naturales no renovables tendrán derecho a participar de las rentas que percibe el estado por esta actividad de acuerdo con la ley;

Que en el Capítulo Primero Art. 425 de la constitución de la República del Ecuador establece el orden jerárquico de aplicación de las normas de la siguiente forma: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

Que en el Capítulo Cuarto Art. 283 de la constitución de la República del Ecuador establece que el sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.

El sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, y las demás que la Constitución determine. La economía popular y solidaria se regulará de acuerdo con la ley.

Que en el Capítulo Cuarto Art. 284 de la constitución de la República del Ecuador establece que la política económica tendrá entre otros objetivos el asegurar una adecuada distribución del ingreso y de la riqueza nacional.

Que el Art. 301 de la constitución de la República de Ecuador establece que solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir TASAS y contribuciones;

Que el literal a) del Art. 2 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y descentralización, señala como uno de sus objetivos la autonomía política y financiera, en el marco de la unidad del Estado Ecuatoriano;

Que el Art. 5 del código orgánico de organización Territorial, Autonomías y Descentralización establece la capacidad efectiva de este nivel de Gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en su respectiva circunscripción territorial, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno, en beneficio de sus habitantes;

Que el Art. 7 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización establece la capacidad normativa de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones:

Que el Art. 567 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, establece que las empresas privadas que utilicen u ocupen el espacio público o la vía pública y el espacio aéreo estatal, regionales, provinciales o municipales, para la colocación de estructuras, postes y tendidos de redes, pagaran al gobierno Autónomo Descentralizados respectivo la tasa o contra prestación por el dicho uso u ocupación de las atribuciones que le confiere la ley.

Que art. 6 del Código Tributario; los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión y la reinversión.

En uso de las atribuciones previstas en el artículo 264 número 5 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expede

La siguiente ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO O LA VÍA PÚBLICA Y EL ESPACIO AÉREO MUNICIPAL, SUELO Y SUBSUELO, POR LA COLOCACIÓN DE ESTRUCTURAS, POSTES Y TENDIDO DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTÓN CHIMBO.

Art. 1.- Objeto y Ámbito de Aplicación.- Esta ordenanza tiene por objeto regular, controlar y sancionar por la implantación de estructuras, postes, cables, y elementos de redes alámbricas e inalámbricas; además de la fijación de las tasas correspondientes por la utilización u ocupación del espacio aéreo Municipal, suelo y subsuelo en el Cantón Chimbo, a fin de cumplir con las condiciones de zonificación y reducción del impacto ambiental, sujetos a las determinaciones de las leyes, ordenanzas y demás normativas vigentes.

Art. 2.- Definiciones.- Para la comprensión y aplicación de esta ordenanza se define lo siguiente:

Antena: elemento radiante especialmente diseñado para la recepción y/o transmisión de las ondas radioeléctricas.

Área de Infraestructura: aquellas a las que se encuentran circunscritas las instalaciones y equipos utilizados para establecer la comunicación entre los diferentes elementos de la red de servicio.

Autorización o Permiso Ambiental: Documento emitido por el ministerio de ambiente o por la unidad administrativa Municipal competente, que determine el cumplimiento y conformidad de elementos de la normativa ambiental aplicable. En caso de no obtener el Permiso Ambiental estará sujeto a una sanción del 5% del costo de la obra de cada estructura.

CONATEL: Consejo Nacional de Telecomunicación.

CUARTO DE EQUIPO (RECINTO CONTENEDOR): Habitáculo en cuyo interior se ubican elementos o equipo pertenecientes a una red de telecomunicaciones.

Estación Radioeléctrica: Uno o más transmisores o receptores, o una combinación de transmisores y receptores, incluyendo las instalaciones accesorios necesarios para asegurar la prestación de un servicio.

Estructuras Fijas de Soporte: Término genérico para referirse a TORRES, TORRETAS, MASTILES, MONOPOLOS, SOPORTE EN EDIFICACIONES, en las cuales se instalan antenas y equipos de telecomunicaciones para la prestación del servicio de comunicaciones y otros de tipo comercial.

Ficha Ambiental: Estudios técnicos que proporcionan antecedentes para la predicción e identificación de impactos ambientales y las medidas de manejo ambiental a aplicarse para la implantación de estaciones de transmisión.

Implantación: Ubicación, fijación, colocación o inserción de estructuras de soportes de las radios bases de antenas de servicios de comunicaciones sobre un terreno o edificaciones terminadas, y también a la infraestructura utilizada para proveer energía a las instalaciones.

Mimetización: Proceso mediante el cual una estructura es asimilada al entorno existente, tratando de disminuir la diferencia entre sus características físicas y las de contexto urbanos, rural, y arquitectónico en el que se emplaza.

Permiso de Implantación: Documento emitido por el gobierno municipal, que autoriza la implantación de postes, tendidos de redes y estructura fija de soportes de antenas y su infraestructura relacionada con todo tipo de servicio del tipo comercial de las empresas privadas, el mismo que se solicitará al municipio. El valor del permiso será un equivalente al 5% del costo total de cada estación.

SENATEL: Secretaria Nacional de Telecomunicaciones.

Redes de Servicio Comerciales: Conjunto de los elementos y partes existentes de todo tipo de red alámbrica instalados con la finalidad de suministrar servicios de comunicaciones, datos y otros, a cambio de una tarifa cobrada directamente a cada uno de sus usuarios.

SUPERTEL: Superintendencia de Telecomunicaciones.

Telecomunicaciones: Toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos, datos o información de cualquier naturaleza por líneas físicas, medios radioeléctricos, medio óptico u otros medios electromagnéticos. Los términos técnicos de telecomunicaciones provienen de la ley especial de Telecomunicaciones, del reglamento general a la ley y normativas secundarias emitidas por el CONATEL.

Art. 3.- Condiciones Generales de Implantación de Estructuras Fijas de Soportes de Antenas.

La implantación de estructuras fijas de soportes de antenas para la prestación de servicios comerciales, cumplirá con el servicio de zonificación, uso y ocupación del suelo, subsuelo y espacio aéreo y sus relaciones de compatibilidad con la ordenanza que reglamenta el uso del suelo, así como con las condiciones generales:

Deberán integrarse al entorno circundante, adoptando las medidas de proporción y mimetización necesarias.

En el momento en el que el Cantón Chimbo cuente con Aeropuerto, conforme la normativa vigente el prestador del servicio comercial deberá contar con la autorización emitida por la Dirección General de Aviación Civil.

Para la implantación dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques Protectores (BP) o patrimonios Forestal del Estado (PFE), el prestador de servicio deberá contar con el pronunciamiento favorable emitido por el Ministerio del Ambiente;

Se prohíbe su implantación en los monumentos históricos y en los bienes que pertenece al Patrimonio Nacional; en Áreas y Centros Históricos legalmente reconocidos, solo podrán efectuarse implantaciones previo informes favorables de la Unidad Administrativa Municipal correspondiente; y,

Se prohíbe la implantación en áreas arqueológicas no edificadas.

Art. 4.- Condiciones Particulares de Implantación de postes, tendidos de redes y Estructuras Fijas de Soportes de Antenas.

- a) En las zonas urbanas podrán implantarse estructuras fijas de soportes de antenas de hasta 60 metros de altura, medidos desde la base y cuando se instalen en edificaciones ya construidas se deberá contar con la mencionada altura desde el nivel de acera;
- b) En las zonas rurales en las que no hay alta densidad poblacional podrán implantarse estructuras fijas de soporte de hasta 80 metros de altura medidos desde el nivel de suelo; se aplicará el mismo procedimiento del literal "a", en caso de pasar de la medida indicada en este literal;
- c) En las fachadas de las construcciones, las estructuras fijas de soportes deberán ubicarse en las áreas sólidas e inaccesibles de la edificación, ajustándose a las

características de la fachada y siempre que tengan dimensiones proporcionales a la misma, respetando los criterios de mimetización;

- d) Las estructuras fijas de soporte deberán tener una distancia de separación del retiro frontal de conformidad con la normativa municipal vigente;
- e) Es responsabilidad del prestador, persona natural o empresa privada en general, adoptar las medidas necesarias para reducir el impacto visual de las antenas;
- f) El área que ocupará la estructura, conformada por cada elemento de soporte, la antena y su solución estructural deberá justificarse técnicamente para la obtención del permiso municipal de colocación, ; y,
- g) A pedido de los propietarios o residentes de cualquier predio colindante con la estructura fija, el prestador del servicio de comunicación en general, deberá presentar los resultados del informe técnico de inspección de emisiones de radiación no ionizante emitido por la SUPERTEL, conforme a lo establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante.

Art. 5.- Condiciones de Implantación del Cableado en Edificios.-

- a) En edificios existentes que no cuentan con infraestructura para telecomunicaciones, los cables que para instalación de equipo demande, deberán tenderse por ductos, canaletas o tuberías adecuadas por espacios comunes del edificio o por zonas no visibles. En las fachadas de los edificios, hacia el espacio público, los cables deberán extenderse bajo canaletas de color similar al de la edificación o por la inserción de tubería adecuada para infraestructura de telecomunicaciones; y,
- b) En los proyectos de construcciones nuevas o de rehabilitación constructiva, el cableado se debe realizar a través de una tubería prevista exclusivamente para estructura de telecomunicaciones.

Art. 6.- Impactos visuales, paisajísticos y ambientales.- El área de construcción de las estructuras, deberá propender a lograr el menor tamaño de complejidad de la instalación y el menor impacto visual, procurando el adecuado mimetismo con el medio arquitectónico y con el paisaje.

Art. 7.- Señalización.- En el caso de que la SUPERTEL, determine que se superan los límites de emisión de radiación no ionizante para la exposición poblacional y ocupacional en una estación radioeléctrica fija, la implantación de su correspondiente estructura de soporte deberá contar con la señalización de advertencia conforme se establece en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante, además se exigirá el certificado de que no sobrepasen los límites de radiaciones no ionizante.

Art. 8.- Seguros de Responsabilidad civil frente a terceros.- Por cada estación de transmisión, los prestadores del Servicio Comercial deberán controlar y mantener vigente una póliza de seguros de prevención de daños que

cubran la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo, o siniestro que puedan ocurrir por sus instalaciones y que pudiera afectar a personas, medio ambiente, bienes públicos o privados. La póliza deberá ser de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado y permanecerá vigente acorde al plazo de duración del permiso municipal de implantación.

Art. 9.- Permiso Municipal de Implantación.- Las personas naturales o empresas privadas deberán contar con el permiso de Implantación de los postes, tendidos de redes y de las estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada de cada una de las estaciones, emitido por el Gobierno Municipal del Cantón Chimbo a través de la unidad correspondiente.

Para obtener el permiso de implantación se presentara en la Unidad Administrativa correspondiente una solicitud que indique el domicilio y el nombre del representante legal del prestador del servicio, acompañando los siguientes documentos:

1. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso, del predio en que se efectuara la implantación;
2. Copia de la autorización del uso de frecuencia y/o registro de la estación, emitido por la SENATEL o por el órgano gubernamental correspondiente;
3. Ingreso del trámite de autorización o permiso ambiental en el Ministerio del Ambiente o a la autoridad municipal correspondiente;
4. Informe favorable de la Unidad de Áreas Históricas, o la Unidad Administrativa Municipal correspondiente, para el caso de implantación en áreas históricas de edificaciones no patrimoniales;
5. Certificación de vigencia de la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros, durante el periodo de vigencia del permiso de implantación;
6. Informe de línea de fábrica o su equivalente;
7. Formulario de aprobación de planos, si la construcción es mayor a 20 metros cuadrados; así como también de la alimentadora de energía eléctrica suministrada por la empresa distribuidora.
8. Plano de la implantación de los postes, tendidos de redes y las estructuras, características generales y de mimetización, incluyendo la ubicación de la estación de transmisión con coordenadas geográficas
9. Informe técnico de un profesional particular, que garantice la estabilidad sismo resistente de las estructuras de soporte y que las instalaciones no afectaran las estructuras de las edificaciones existentes;

Si la implantación en un inmueble declarado en el régimen de propiedad horizontal, requiere obras que apliquen modificaciones de la estructura resistente de un inmueble, aumento de edificación horizontal o vertical o

modificaciones en la fachada, se requerirá el consentimiento unánime de los copropietarios elevando a escritura pública la modificación del régimen a la propiedad horizontal.

Si la implantación en un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, no implica las modificaciones estructurales enunciadas en el párrafo anterior, o si se ubican en áreas comunales, se deberá requerir la autorización de la asamblea de copropietarios, en la que conste expresamente tal declaración, así como también se requerirá la autorización del dueño de la alícuota del espacio en el que se vaya a instalar la respectiva estación, en caso de instalación en un bien de uso privado.

Art. 10.- Cumplidos todos los requisitos, la Unidad Administrativa Municipal correspondiente tramitará el permiso de implantación de las estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada.

Art. 11.- El término para sustanciar el trámite de otorgamiento del permiso será de 15 días laborales, contados a partir de la entrega de toda la documentación establecida en la presente ordenanza.

Art. 12.- Las solicitudes ingresadas para la obtención del permiso de implantación se sujetarán al derecho de prelación, esto es, la primera persona natural o empresa privada que solicite el permiso y haya entregado toda la documentación establecida en la presente ordenanza será la primera en ser atendida.

Art. 13.- Si la persona natural o empresa privada no gestiona su permiso de implantación y se encuentra funcionando, el municipio tendrá la facultad de multar con un valor equivalente al 5% del costo de la infraestructura, por cada año que no hubiere obtenido el permiso.

Art. 14.- El plazo para la implantación de postes, tendidos de redes y estructura fija de soporte será de un año, con carácter renovable y revocable, contando desde la fecha de emisión del permiso de implantación.

Superado este plazo, el permiso será revocado y la persona natural o empresa privada deberá iniciar el proceso nuevamente.

En caso de no obtener el permiso de funcionamiento, se sancionará con una multa del 3% del valor de la infraestructura que no obtuvo el permiso.

Art. 15.- Una vez que se encuentre en servicio la estación, el prestador del Servicio Comercial solicitará por escrito a la SUPERTEL, la realización de la medición y posterior entrega del informe técnico de emisiones de radiación no ionizante y deberá presentar una copia a la Unidad Administrativa Municipal correspondiente, dentro de los diez días laborales de emitido el informe para que forme parte del expediente de la concesionaria. Esta obligación es aplicable para los repetidores de microonda.

Art. 16.- Infraestructura Compartida.- El Gobierno Municipal, por razones urbanísticas, ambientales o paisajísticas podrá establecer la obligación de compartir una misma estructura de soporte. El propietario de dicha estructura del sistema comercial, será el responsable ante el

Gobierno Municipal de cumplir las especificaciones técnicas contenidas en la presente ordenanza y deberá obtener el permiso de implantación.

La imposibilidad de compartir las infraestructuras estará sujeta a una justificación técnica y legal.

Art. 17.- Las estructuras metálicas que son de propiedad privada, concesionarias u otras, también pagarán por la instalación de antenas en lo alto de las estructuras, debido que ocupan espacio aéreo.

Art. 18.- Cobro de una Tasa.- Las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales y extranjera todas ellas de carácter privado, deberán cancelar anualmente estas tasas Municipales, generadas por la implantación e instalación de postes, tendidos de redes y estructuras; además de la fijación de las tasas correspondientes por la utilización u ocupación del espacio aéreo municipal, en el Cantón Chimbo; tasas que se cancelara por los siguiente conceptos:

1. **Estructuras Metálicas:** Por cada estructura metálica de uso comercial de propiedad privada instaladas en zonas urbanas o rurales dentro del cantón y otras, pagaran el 20% del RBU diario; así como también las utilizadas para uso de comunicación a celulares o canales de televisión.
2. **Antenas para servicios celulares:** Por cada una de las antenas instaladas en lo alto de las estructuras, y que forman parte de las redes para telecomunicaciones celulares, pagará el 7% del RBU diario; por concepto de uso de Espacio Aéreo.
3. **Antenas para radio ayuda y radioaficionado:** Por cada antena para radio ayuda fija y radioaficionado, éstas pagarán diez centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica diarios por concepto de uso de Espacio Aéreo.
4. **Antena para radio emisoras comerciales:** Por cada antena para radio emisoras comerciales, éstas pagarán en base a la siguiente tabla:

COBERTURA DE RADIO	VALOR POR PAGAR
Radio Emisoras Comerciales con Cobertura a Nivel Nacional	5% RBU diario
Radio Emisoras Comerciales con Residencia Provincial	USD. 2,00 diario
Radio Emisoras Comerciales con Residencia Cantonal	USD. 1, 50 diario

5. **Antenas parabólicas para recepción de la señal comercial de televisión satelital:** pagaran el equivalente a tres centavos de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica diarios, por cada antena parabólica instalada en el área geográfica del cantón, inventario establecido por la municipalidad.
6. **Cables:** Los tendidos de redes que pertenezcan a las empresas privadas estarán sujetos a una tasa diaria y permanente de un centavo de dólar de los Estados

Unidos de Norteamérica por cada metro lineal de cable tendido, por ocupación de espacio aéreo, suelo o subsuelo.

7. **Postes:** Las empresas privadas pagaran una tasa diaria y permanente de veinticinco centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica por cada poste instalado, por ocupación del espacio público o vía pública.

Art. 19.- Renovación.- La renovación del permiso de implantación se deberá gestionar dentro de los tres meses anteriores a la fecha de finalización de la vigencia del permiso, presentando los siguientes documentos actualizados:

1. Permiso de implantación vigente
2. Oficio de solicitud o Pronunciamiento favorable de la SUPERTEL, emitido sobre la base del informe técnico establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante. Esta obligación no es aplicable para los repetidores de microondas.
3. Pronunciamiento favorable emitido por la Unidad Administrativa Municipal correspondiente, que informe que la implantación ha adoptado las medidas de proporción y mimetización, para reducir el impacto visual.
4. Autorización o Permiso Ambiental vigente, emitido por la autoridad competente.
5. Autorización emitida por la Dirección General de Aviación Civil. Este requisito será obligatorio cuando en el Cantón Chimbo exista un aeropuerto o se encuentren previsto aeropuertos, conforme la normativa vigente.
6. Certificación de que la póliza de seguro de responsabilidad civil frente a terceros estará vigente durante la validez del permiso de implantación

Art. 20.- Inspecciones.- Todas las implantaciones de estructuras fijas de soporte estarán sujetas a la facultad de inspección que tiene la Municipalidad. En los casos que necesite ingresar al área de instalación, se deberá notificar en el domicilio del prestador del Servicio con dos días laborales de anticipación.

Art. 21.- Infracciones y Sanciones.- Está terminantemente prohibida la implantación de infraestructura fija de soporte de antena e infraestructura relacionada con la prestación del Servicio, que no cuente con el permiso de implantación.

Cualquier implantación irregular que sea detectada por inspección o a través de denuncia, será objeto de investigación y sanción según el caso.

Después del debido proceso, se impondrá una multa, equivalente a 20 salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado, al prestador del Servicio Comercial que impida u obstruya la inspección a cualquier estación radioeléctrica fija que deba realizar un funcionario municipal habilitado.

La inspección será notificada al prestador del servicio en su domicilio, con dos días laborales de anticipación.

Si la instalación cuenta con el permiso de implantación correspondiente, pero incumple algunas de las disposiciones de la presente ordenanza o las correspondientes del régimen de uso del suelo, vía pública y espacio aéreo, la autoridad municipal impondrá al prestador del Servicio Comercial una multa equivalente a 50 salarios básicos unificados y procederá a notificar al titular en su domicilio, ordenando que se realicen los correctivos necesarios en el término de 30 días, en caso de incumplimiento se revocara el permiso de implantación y se procederá al desmontaje del elemento o equipo a costo del titular.

Si se produce algún accidente o siniestro no previsto que afecte a terceros que sea imputable al prestador del Servicio Comercial, se hará efectiva la póliza, además el prestador del Servicio Comercial deberá cubrir el costo de los desperfectos o daños que se ocasionen y que no fueren cubiertos por la póliza y pagara una multa equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado.

Art. 22.- El Gobierno Municipal, notificara a las empresas públicas, para que en el término de cinco días a partir de la notificación, entreguen al cabildo, la información de todas las empresas privadas que se encuentren arrendándoles las estructuras y postes dentro del cantón, estableciendo la cantidad de cada una de ellas.

La omisión o el incumplimiento de esta disposición, generara una multa de cinco remuneraciones básica unificada por cada día de retraso en la entrega de la información, por parte de las empresas públicas.

Art. 23.- Todas las denuncias, infracciones y sanciones serán procesadas y ejecutadas por la unidad administrativa municipal correspondiente, según el caso y a través de esta dependencia se encausara el proceso a otra instancia si el caso lo amerita.

Las obligaciones establecidas en la presente ordenanza no excluyen ni se oponen a aquellas contenidas en la legislación destinada a la defensa del consumidor, protección del ambiente y demás normativas relacionadas.

Art. 24.- Vigencia.- La presente ordenanza entrara en vigencia desde su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En caso de cambio de la concesionaria, compañía privada u otras, no se eximirá del respectivo pago de tasa e impuestos que tengan deuda pendiente por el traspaso a nuevos inversionistas o cambio de razón social.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza no se permitirá la implantación de estructuras en zonas patrimoniales, en las áreas sensibles y de regeneración urbana, por lo cual no se podrá implantar las estructuras que dan cobertura a los Servicios Comerciales.

TERCERA.- Para la implantación de futuras estructuras en relación a la presente ordenanza, el Municipio del cantón Chimbo expedirá los instructivos y requisitos correspondientes.

CUARTA.- En caso de incumplimiento del pago correspondiente a las tasas y valores conforme lo establecido en la presente ordenanza, se aplicara la correspondiente acción coactiva contra el o los deudores.

QUINTA.- Esta ordenanza a partir de su publicación tendrá inmediata aplicación dentro de la jurisdicción cantonal de Chimbo.

SEXTA.- El pago establecido por concepto de tasas en la presente ordenanza, se lo deberá realizar a partir de su publicación en el Registro Oficial; generando una tasa proporcional, de acuerdo al mes en que se publicó la ordenanza en el Registro Oficial.

Las tasas que se deban cancelar de forma anual, se pagarán dentro del plazo improrrogable de los primeros quince días de cada año; pero en los casos que la publicación de la ordenanza se realice dentro del periodo del año, el plazo será improrrogable dentro de los primeros quince días desde la fecha de publicación de la ordenanza en el Registro Oficial.

TRANSITORIAS

PRIMERA: Todos los prestadores de Servicios de telecomunicaciones celulares considerados en la presente ordenanza deberán entregar a la unidad administrativa municipal correspondiente, un listado de coordenadas geográficas actualizadas con la ubicación exacta de todas sus estaciones radioeléctricas. Dichas información tendrá el carácter de confidencial al amparo de la legislación vigente y deberá entregarse en forma digital acorde al requerimiento de la unidad administrativa municipal en el término de 30 días de su requerimiento.

SEGUNDA: todas a las estructuras fijas y de soporte que se encuentran ya instaladas, en funcionamiento o no, deberán sujetarse a las condiciones de implantación señaladas en la presente ordenanza y deberán obtener su permiso de implantación en el término de 30 días contados a partir de la aprobación de la misma.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, a los 26 Días de mes de Agosto del año 2014.

f.) Arq. César Veloz Cevallos, Alcalde del Cantón Chimbo.

f.) Abg. Alonso Garófalo García, Secretario General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chimbo en las sesiones realizadas en Primera a los 8 días del mes de Julio y en Segunda a los 26 días del mes de Agosto del 2014.

f.) Abg. Alonso Garófalo García, Secretario General.

CERTIFICO: “ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO O LA VÍA PÚBLICA Y EL ESPACIO AÉREO MUNICIPAL, SUELO Y SUBSUELO, POR LA COLOCACIÓN DE ESTRUCTURAS, POSTES Y TENDIDO DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTÓN”, fue aprobada en Primera por el Concejo Municipal de Chimbo, en sesión ordinaria de fecha 08 de Julio del 2014 respectivamente.

f.) Abg. Alonso Garófalo García, Secretario General.

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 UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO O LA VÍA PÚBLICA Y EL ESPACIO AÉREO MUNICIPAL, SUELO Y SUBSUELO, POR LA COLOCACIÓN DE ESTRUCTURAS, POSTES Y TENDIDO DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTÓN”, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo **SANCIONO.-** La presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

f.) Arq. César Veloz Cevallos, Alcalde del Cantón Chimbo.

CERTIFICO. San José de Chimbo 26 días del mes de Agosto del 2014; el infrascrito Secretario General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, certifica el Arq. César Veloz Cevallos, Alcalde del Cantón, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.

f.) Abg. Alonso Garófalo García, Secretario General.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Arq. César Veloz Cevallos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, el 26 de Agosto del 2014.

CERTIFICO.-

f.) Abg. Alonso Garófalo García, Secretario General.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHIMBO

Considerando:

Que, la Constitución de la República en el artículo 265 establece que "El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades".

Que, la Constitución de la República dispone que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera..." conforme el principio establecido en la disposición del Art. 238.

Que, la Constitución Política de la República en el 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 autonomía administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias, conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 5 del vigente código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 142 establece que la administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

Que, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en el Art. 16 establece que de conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad y Mercantil será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional 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. La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

Que, de conformidad con lo que dispone el artículo 54 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas en la Constitución y la Ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y seguridad".

Que, el registro de las transacciones que sobre propiedades se ejecuten en el cantón constituye uno de los elementos fundamentales para la adecuada gestión de los catastros municipales que constituye competencia exclusiva de los GADs municipales.

Que, la Constitución de la República en el inciso final del Art. 264 establece que los Gobiernos Municipales en el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas cantonales.

En uso de las facultades legislativas y al amparo del Art. 240 de la Constitución, Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Expide:

REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACION Y EJERCICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON CHIMBO

CAPITULO I

AMBITO, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza regula la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil en el cantón Chimbo, en el marco de la Constitución y la Ley.

Art. 2.- Objetivos.- Son objetivos de la presente ordenanza:

- a) Regular la organización, administración, recaudación y funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil en el cantón Chimbo.
- b) Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro de la Propiedad y Mercantil y el Catastro Municipal.
- c) Reconocer y garantizar a los ciudadanos del cantón el acceso efectivo al servicio del Registro de la Propiedad y Mercantil.
- d) Incorporar a la administración Municipal el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón.
- e) Reconocer al Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos como la entidad Nacional rectora del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, con capacidad para emitir políticas públicas nacionales que orienten las acciones del referido Sistema y definir los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia; y, al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Chimbo, como administrador del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo, con capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral conforme a los principios establecidos en la Ley y esta Ordenanza.
- f) Establecer las tarifas por los servicios de Registro de la Propiedad y Mercantil.

Art. 3.- Principios.- El Registro de la Propiedad y Mercantil se sujetará en su gestión a los siguientes principios: accesibilidad, regularidad, calidad, calidez, eficiencia, eficacia, seguridad, rendición de cuentas y transparencia.

CAPITULO II

PRINCIPIOS REGISTRALES

Art. 4.- Actividad registral.- La actividad de registro que cumpla el funcionario responsable del Registro de la Propiedad y Mercantil se ejecutará utilizando medios

tecnológicos normados y estandarizados de conformidad con las políticas dictadas por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información.

Art. 5.- Información pública.- La información que administra el Registro de la Propiedad y Mercantil es pública, todo interesado tiene derecho a examinar sin reserva, alguno de los registros, índices o archivos de las oficinas del Registro, con las limitaciones establecidas en la Constitución, la Ley y esta Ordenanza.

Art. 6.- Calidad de la información pública.- Los datos públicos que se incorporan en el Registro de la Propiedad y Mercantil deberán ser completos, accesibles, en formatos libres, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes.

Art. 7.- Responsabilidad.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil a más de las atribuciones y deberes señalados en la Ley y esta Ordenanza será el responsable de la integridad, protección y control del Registro a su cargo, así como de las respectivas bases de datos, por lo que, responderá por la veracidad, autenticidad, custodia y conservación de los datos registrados. La veracidad y autenticidad de los datos registrados son de exclusiva responsabilidad de quien los declaró.

Art. 8.- Obligatoriedad.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil a petición de parte o por disposición administrativa o judicial está obligado a certificar toda clase de asientos con excepción a las limitaciones que la ley expresamente señala.

Art. 9.- Confidencialidad y Accesibilidad.- Se considera confidencial solamente la información señalada por la Ley como tal. El acceso a esta información solo será posible con la autorización expresa del titular de la información, por mandato de la Ley o por orden judicial.

También será confidencial aquella información que señala el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, mediante resolución motivada.

El acceso a la información sobre el patrimonio de las personas se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley, para lo cual, el solicitante deberá justificar su requerimiento de forma escrita en los formatos valorados que para el efecto disponga la municipalidad y deberá señalar con precisión el uso que se hará de la misma. El Registrador de la Propiedad y Mercantil formará un registro físico y magnético secuencial de estos requerimientos.

Art. 10.- Presunción de legalidad.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil es un fedatario público, por lo que la certificación registral da fe pública y ésta se encuentra investida de la presunción de legalidad, conforme lo señala el artículo 7 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 11.- Rectificabilidad.- La información del Registro de la Propiedad y Mercantil puede ser modificada, actualizada, rectificada, suprimida o enmendada siempre que cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en la Ley.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES APLICABLES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL EN EL CANTON CHIMBO

Art. 12.- Certificación registral.- La certificación válida y legalmente otorgada por el Registrador de la Propiedad y Mercantil constituye documento público con todos los efectos legales.

Art. 13.- Intercambio de información pública y base de datos.-El Registrador de la Propiedad y Mercantil será el responsable de aplicar las políticas y principios, definidos por el Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, orientados a organizar el intercambio de la información pública y base de datos a su cargo con las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

El Registrador de la Propiedad y Mercantil informará de la aplicación de dichas políticas y principios, al Alcalde y al Concejo Municipal así como a la ciudadanía del cantón.

CAPITULO IV

DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

Art. 14.- Registro de la Propiedad y Mercantil.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo forma parte del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, así como también pasarán a formar parte los tres funcionarios que laboran en el Registro de la Propiedad de acuerdo a la Transitoria Primera de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos.

Art. 15.- El Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, dictarán las políticas públicas nacionales que orienten las acciones del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y definirá los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia. El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Chimbo se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Art. 16.- Naturaleza Jurídica del Registro de la Propiedad y Mercantil.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo, es una institución pública adscrita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que goza de autonomía registral, sujeta al control y auditoría de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo exclusivamente a la aplicación de las políticas para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública y al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo en el caso de las actividades administrativas y financieras

Art. 17.- Dependencia Financiera.- La dependencia financiera implica que el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo, depende del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo como administrador de los recursos financieros y/o económicos generados por la institución.

En tal sentido, en el ejercicio de la dependencia Financiera del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo, se entenderá que ingresarán a las arcas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, los valores por las actividades propias de su función, así como estará en capacidad de:

- a. Recaudar todos los valores que por concepto de cobro de tarifas registrales cobre el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo.
- b. Verificar y supervisar que las recaudaciones sean depositadas en forma diaria a la cuenta que fije el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo en el banco.
- c. Administrar, planificar, coordinar y controlar las actividades financieras del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo.
- d. Verificar las actividades presupuestarias que incluyen la formulación, administración y liquidación del presupuesto.
- e. Participar en el proceso de contratación para la adquisición de bienes y servicios.
- f. Controlar la correcta administración de fondos rotativos y cajas chicas.
- g. Las demás que le asigne la Ley y su reglamento.

La gestión administrativa y financiera del Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Chimbo, se realizará a través de las Direcciones, Departamentos, Secciones y Unidades Administrativas y Financieras del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chimbo, por consiguiente la Dirección Financiera, Dirección Administrativa, Jefatura de Talento Humano, Unidad de Sistemas y Proveduría extenderán sus atribuciones, deberes y responsabilidades en las respectivas áreas de su competencia al Registro Municipal de la Propiedad.

Art. 18.- Autonomía registral.- El ejercicio de la autonomía registral implica la no sujeción de la actividad registral al poder político sino a la ley, así como también el reconocimiento de la necesaria coordinación 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 al Registrador de la Propiedad y Mercantil y ni a los servidores del Registro por la inobservancia e incumplimiento de la Ley.

Art. 19.- Organización, administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil.- El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo, se organizará administrativamente, bajo dependencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, a través del departamento de Talento Humano, además los trabajadores que laboran en dicha dependencia pasarán directamente a formar parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo y acatarán las disposiciones de esta Ordenanza y la Leyes vigentes.

El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo estará integrado por la o el Registrador de la Propiedad y Mercantil como máxima autoridad administrativa y representante legal y judicial del mismo, se integrará además por la unidad de repertorio, confrontaciones, certificaciones, de índices, de archivo y las que se crearen en función de sus necesidades. Las competencias y responsabilidades de sus funcionarios se determinarán en el Manual Orgánico Estructural y Funcional que dicte el Registrador de la Propiedad y Mercantil, con su respectiva aprobación por el Concejo Municipal del cantón Chimbo para su respectiva aplicación.

Art. 20.- Sistema de Inscripciones del Registro de la Propiedad.- El Registro de la Propiedad del cantón llevará su información de modo digitalizado, con soporte físico bajo el sistema de información cronológica, personal y real.

El folio cronológico, personal y real que el Registrador de la Propiedad y Mercantil está obligado a llevar se efectuará en la forma señalada en las disposiciones de los artículos 16, 17 y 18 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 21.- Del Registrador de la Propiedad y Mercantil.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo será la máxima autoridad administrativa de esta dependencia municipal y la representará legal, judicial y extrajudicialmente, será el responsable de la administración y gestión del Registro, su elección se la realizará mediante concurso público de méritos y oposición organizado y ejecutado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Chimbo.

Para ser Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo se requerirá los siguientes requisitos:

- 1.- Ser ecuatoriana o ecuatoriano y estar en goce de los derechos políticos.
- 2.- Tener título de Doctor en Jurisprudencia o Abogado acreditado y reconocido legalmente en el país.
- 3.- Acreditar haber ejercido con probidad e idoneidad notorias la profesión por un período mínimo de tres años.
- 4.- Ser mayor de edad y estar en el pleno ejercicio de los derechos previstos por la Constitución de la República y la Ley para el desempeño de una función pública.
- 5.- No encontrarse en interdicción civil, no ser deudor a que se siga proceso de concurso de acreedores y no hallarse en estado de insolvencia fraudulenta declarada judicialmente.
- 6.- No estar comprendido en alguna de las causales de prohibición para ejercer cargos públicos.
- 7.- Cumplir con los requerimientos de preparación académica y demás competencias exigibles previstas en la Ley.
- 8.- Haber sufragado, cuando se tiene obligación de hacerlo, salvo las causas de excusa previstas en la Ley.

9.- No encontrarse en mora del pago de créditos establecidos a favor de entidades u organismos del sector público, a excepción de lo establecido en el Art. 9 de Ley Orgánica de Servicio Público.

10. No tener parentesco familiar con el Alcalde y Cuerpo Colegiado.

11. Los demás requisitos señalados en la Constitución de la República y la Ley.

Art. 22.- Prohibición.- No se puede designar, nombrar, posesionar y/o contratar como Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo a aquellos (as) profesionales que se encuentran impedidos de ejercer un cargo público de conformidad con la Constitución, Ley Orgánica de Servicio Público, su reglamento y demás normas dictadas para el efecto.

En caso de incumplimiento de esta disposición, cualquier ciudadano podrá presentar la correspondiente denuncia debidamente sustentada al Contralor General del Estado para que proceda a ejercer las acciones que correspondan para el establecimiento de las responsabilidades administrativas, civiles y/o penales correspondientes.

Art. 23.- Del concurso público de méritos y oposición.- La convocatoria al concurso público de méritos y oposición será público y se la efectuará por medio de un diario de circulación nacional y local y en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Chimbo.

Alcanzará la aptitud o idoneidad para optar por las funciones de Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Chimbo el concursante que hubiere obtenido el puntaje mínimo de diecisiete sobre una totalidad de veinte puntos (17/20).

Los veinte (20) puntos se descomponen de la siguiente manera:

Doce (12) puntos por la prueba académica, la misma que será rendida en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón y versará sobre Derecho Registral y Derecho Administrativo. El Alcalde podrá delegar a una entidad universitaria la elaboración de los contenidos del examen que deberá efectuarse.

Tres (3) puntos por ejercicio de la función pública a nivel de Dirección o su equivalente. Cinco (5) puntos en función de los resultados de la correspondiente entrevista con el Alcalde o su delegado.

Las personas interesadas en participar en el concurso público de méritos y oposición entregarán sus hojas de vida junto con la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ordenanza, en la Secretaría General Municipal, Ubicada en la calle. Tres de Marzo (parque Central) Telf: 2988-046 -2988437; E-mail: municipiodechimbo@andinanet.net, desde las 09H00 del día que se publique la convocatoria hasta las 17H00, del décimo quinto día de publicado la convocatoria. La Secretaría Municipal otorgará la fe de recepción a la hoja de vida y precisará el número de anexos que con ella se presentan.

La nómina de las personas preseleccionadas en función de la documentación presentada se hará conocer por medio de la cartelera municipal. Los participantes preseleccionados rendirán la prueba académica sobre Derecho Registral y Derecho Administrativo en la fecha que señale la municipalidad la misma que se les notificará a través de la cartelera municipal, por medio de la página web de la institución así como por la prensa.

El resultado del concurso, se publicará en la misma página web y se notificará en forma directa.

Con el fin de transparentar el proceso de selección y garantizar el control social, la información que se genere en el concurso de méritos y oposición será pública y difundida en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Chimbo.

Art. 24.- Veeduría.- El concurso de méritos y oposición para designar al Registrador de la Propiedad y Mercantil contará con la participación efectiva de una veeduría ciudadana, para lo cual, el Alcalde, antes de iniciar el proceso de selección, solicitará al Consejo Nacional de Participación Ciudadana y Control Social la integración de esta veeduría. De no integrarse la veeduría ciudadana en el plazo de ocho días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud del Alcalde, éste queda facultado para designar a los veedores del proceso que no podrán superar el número de tres (3) ciudadanos de reconocida aceptación y prestigio en el cantón y/o representantes de instituciones públicas o privadas con reconocido prestigio.

Los veedores ciudadanos no percibirán dietas ni remuneración alguna por su participación en el proceso de selección.

Para la integración de la veeduría ciudadana se respetará el principio de paridad entre hombres y mujeres.

Además, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, solicitará a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos que nombre un observador, quien actuará desde el inicio del proceso hasta su culminación.

Art. 25.- Designación de Registrador de la Propiedad y Mercantil.- El postulante que haya obtenido el mayor puntaje en el concurso de méritos y oposición será designado Registrador de la Propiedad y Mercantil, para lo cual, el Alcalde dispondrá al Jefe de la Unidad de Talento Humano extienda la correspondiente acción de personal e informará sobre la designación al Concejo Municipal.

El Registrador de la Propiedad y Mercantil, previa su posesión, rendirá caución en los montos establecidos por la Contraloría General del Estado y el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, de ser el caso.

Art. 26.- Período de funciones.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil durará en sus funciones cuatro (4) años y podrá ser reelegido por una sola vez, en este último caso, deberá haber sido declarado ganador del concurso de méritos y oposición organizado y ejecutado por el Gobierno

Autónomo Descentralizado de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza y ejercerá sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

Art. 27.- Remuneración.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil percibirá una remuneración, la misma que en ningún caso será inferior a la remuneración que percibe un Director Municipal. De disponer del presupuesto correspondiente la remuneración será la fijada por el Ministerio de Relaciones Laborales.

Art. 28.- Remuneración.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil percibirá una remuneración de acuerdo al considerando séptimo constante en el Registro Oficial No. 388 emitido por el Viceministro del Servicio Público del Ministerio de Relaciones Laborales, que dice: Que, la Disposición Transitoria de la Ley del Sistema Nacional de Registro de los Datos Públicos, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 162 de 31 de marzo del 2010 [./././JURIDICO/ ImageVisualizer/imageSearchRes.aspx%3ftpx=RS&spx=1&nmx=162&fcx=31-03-2010&pgx=1](http://www.juridico.gub.ve/ImagenVisualizer/imageSearchRes.aspx%3ftpx=RS&spx=1&nmx=162&fcx=31-03-2010&pgx=1), señala que el Ministerio de Relaciones Laborales emitirá una tabla de remuneraciones de los Registradores de la Propiedad y Mercantil, como también de los funcionarios públicos que laboren en las oficinas del Registro de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad del cantón CHIMBO recibirá una remuneración de acuerdo al número poblacional, conforme lo señala el Art. 3 del Registro Oficial No. 338.

Art. 29.- Ausencia temporal o definitiva.- En caso de ausencia temporal del Registrador de la Propiedad y Mercantil titular, el despacho será encargado al funcionario que designe el Registrador, este encargo será comunicado obligatoriamente al Alcalde.

En caso de ausencia definitiva el Alcalde designará al Registrador interino e inmediato se procederá al llamamiento a concurso de méritos y oposición para el nombramiento del Registrador de la Propiedad y Mercantil titular.

Art. 30.- Destitución- El Registrador de la Propiedad podrá ser destituido de sus funciones por el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, a través de un sumario administrativo, por causas establecidas en la Ley; y, a pedido del Alcalde, quien debe justificar motivadamente sus argumentos.

Art. 31.- Personal del Registro de la Propiedad y Mercantil.- El personal que ingrese a laborar en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Chimbo, sólo será designado mediante concurso público de merecimientos y oposición conforme lo señala la Constitución del Estado y Ley Orgánica de Servicio Público.

CAPITULO V

DEBERES, ATRIBUCIONES Y PROHIBICIONES DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

Art. 32.- Deberes, atribuciones y prohibiciones.- Los deberes, atribuciones y prohibiciones del Registrador de la Propiedad y Mercantil serán aquellos determinados en la Ley de Registro, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y de esta Ordenanza.

Corresponde, además, al Registrador de la Propiedad y Mercantil elaborar el Manual Orgánico Funcional y como máxima Autoridad administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil ejercer todas las facultades legales para el control, administrativo y registral de esta dependencia pública municipal.

CAPITULO VI

DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

Art. 33.- Del funcionamiento.- Para efectos del funcionamiento del Registro de la Propiedad y Mercantil, el Registrador observará las normas constantes en la Ley de Registro relativas a:

- a.- Del repertorio.
- b.- De los registros y de los índices.
- c.- De los títulos, actos y documentos que deben registrarse.
- d.- Del procedimiento de las inscripciones.
- e.- De la forma y solemnidad de las inscripciones.
- f.- De la valoración de las inscripciones y su cancelación.

Deberá igualmente observar las normas pertinentes de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos.

CAPITULO VII

DE LOS ARANCELES, TARIFAS Y SUSTENTABILIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL

Art. 34.- Financiamiento.- El Registro de la Propiedad y Mercantil y el personal a su cargo se financiará con el cobro de las tarifas por los servicios de Registro, mismas que ingresarán de manera directa a las arcas municipales y pasará a formar parte del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Chimbo.

Art. 35.- Orden Judicial.- En los casos en que un Juez dentro del recurso establecido en la disposición del artículo 11 de la Ley de Registro, ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el Registrador se negó a efectuar, esta inscripción no causará nuevos derechos.

Art. 36.- Tarifas para la administración pública.- Los contratos celebrados por las instituciones del sector público pagarán las tarifas establecidas en esta Ordenanza, salvo expresa exención legal.

Art. 37.- Modificación de Tarifas.- El Concejo Municipal en cualquier tiempo, de acuerdo a las conveniencias e intereses públicos, podrá modificar la tabla de tarifas del Registro de la Propiedad y Mercantil.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chimbo, estará exento de toda clase de pago o tarifas por

servicios del Registro de la Propiedad, respecto de los bienes registrados o que vayan a registrarse a su nombre.

Las certificaciones, razones e inscripciones de prohibiciones solicitadas por los diferentes departamentos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, estarán exentas del pago de tarifas por servicios del Registro de la Propiedad, debiendo el requirente justificar su petición, indicando por escrito el trámite en el cual se requiera de dichos documentos.

Art. 38.- El Alcalde previa justificación podrá contratar una firma auditora externa con la finalidad de auditar la gestión administrativa del Registro de la Propiedad y Mercantil.

El incumplimiento de las recomendaciones de la auditoría por parte del Registrador de la Propiedad y Mercantil será causa de destitución para lo cual, el Alcalde comunicará de esta situación al Director Nacional de Registro de Datos Públicos y a la Contraloría General del Estado.

Art. 39.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Chimbo, mensualmente emitirá un informe a través del cual dará a conocer al Alcalde el número de trámites realizados, la naturaleza del acto, los peticionarios y/o solicitantes y el monto recaudado, a fin de cruzar información con el departamento financiero del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Señor Alcalde tendrá la facultad para nombrar el o los funcionarios que sean necesarios, para que se encarguen del proceso de transición.

SEGUNDA.- El Registrador de la Propiedad saliente, está obligado a transferir sin ningún costo a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chimbo los archivos físicos y digitales que reposan en el Registro de la Propiedad del Cantón Chimbo, por ser considerados públicos, así como el software, el sistema informático instalado, el sistema de respaldo, soportes, claves de acceso y códigos fuentes en caso de existir, que sirve para el mantenimiento y operación del Registro Municipal de la Propiedad, reservándose el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo el derecho a realizar una auditoría de los bienes e información entregada.

El Registrador de la Propiedad tendrá la obligación de entregar todos los elementos que garanticen la integridad y seguridad del sistema. Del faltarse a la obligación constante en esta transitoria y en la Ley, el Registrador de la Propiedad saliente estará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

TERCERA.- La tabla de aranceles que rige a partir del 1 de enero del 2012, es la siguiente:

<i>Categoría</i>	<i>Valor inicial</i>	<i>Valor final</i>	<i>Derecho total de inscripción</i>
1	\$ 01	\$ 1,60	1,96
2	\$ 1,61	\$ 3	2,53
3	\$ 3,01	\$ 4	3,15

4	\$ 4,01	\$ 6	3,93
5	\$ 6,01	\$ 10	5,25
6	\$ 10,01	\$ 14	6,30
7	\$ 14,01	\$ 20	7,05
8	\$ 20,01	\$ 30	9,10
9	\$ 30,01	\$ 40	11,48
10	\$ 40,01	\$ 80	15,75
11	\$ 80,01	\$ 120	17,50
12	\$ 120,01	\$ 200	24,15
13	\$ 200,01	\$ 280	31,23
14	\$ 280,01	\$ 400	36,40
15	\$ 400,01	\$ 600	47,18
16	\$ 600,01	\$ 800	51,80
17	\$ 800,01	\$ 1.200	61,95
18	\$ 1.200,01	\$ 1.600	80,21
19	\$ 1.600,01	\$ 2.000	104,38
20	\$ 2.000,01	\$ 2.400	112,00
21	\$ 2.400,01	\$ 2.800	119,00
22	\$ 2.800,01	\$ 3.200	126,00
23	\$ 3.200,01	\$ 3.600	133,00
24	\$ 3.600,01	\$ 10.000	140,00
25	\$10.000 en delante Este valor	Se cobrará \$ 140,00	Más el 0,5% por el exceso de

Para todos los otros actos los valores se establecerán en la tabla de aranceles, de acuerdo a lo que determina esta ordenanza.

En ningún caso la tarifa del arancel superará los seiscientos dólares (US. 600.00) y el recargo por el excedente no superará el cien por ciento (100%) de la tarifa base.

En el registro de la declaratoria de la propiedad horizontal y todos los documentos que ésta comprenda la tarifa es de Ciento Veinticinco dólares (US. 125.00);

Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar, testamentos, adjudicaciones conferidas por instituciones del Estado, la tarifa de sesenta y dos dólares con cincuenta centavos dólares (US. 62,50);

Por el registro de las hipotecas constituidas a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco de la Vivienda, se percibirá el cincuenta por ciento (50%) de los valores constantes en el avalúo catastral municipal y de conformidad con la tabla de aranceles expedida en esta Ordenanza.

Por la domiciliación, disolución y liquidación de compañías, reforma y codificación de estatutos, cambio de domicilio, capitulaciones matrimoniales, poderes otorgados en el Ecuador o en el extranjero, cancelación de permisos de operación, la cantidad de sesenta y dos dólares con cincuenta centavos (\$ 62,50);

Las aclaraciones de homónimos de imputados o acusados en procesos penales y la inscripción de las demandas ordenadas judicialmente serán gratuitas, así como la inscripción de prohibiciones de enajenar y embargos ordenados en procesos penales de acción pública y en causa de alimentos.

Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de los siguientes actos, se establece los siguientes valores:

- 1.- Por la inscripción de posesiones efectivas, la cantidad de treinta y siete dólares con cincuenta centavos (US. 37,50);
- 2.- Por la inscripción de demandas, embargos, sentencias, interdicciones, protocolización de sentencias, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones, la cantidad de treinta y siete dólares con cincuenta centavos (US 37,50);
- 3.- Por las inscripciones de prohibiciones voluntarias de enajenar a sus respectivas cancelaciones constituidas mediante hipoteca a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Banco de la Vivienda e instituciones del sistema financiero nacional, la cantidad de treinta y siete dólares con cincuenta centavos (\$37,50)
- 4.- Por las razones que certifican inscripciones en los índices de registro y/o búsqueda de información, la trifa de seis dólares con veinticinco centavos (US 6,25)
- 5.- Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio la cantidad de Ocho dólares con setenta y cinco centavos (\$8,75);
- 6.- Por las Certificaciones de matrículas inmobiliarias, la cantidad de treinta y siete dólares con cincuenta centavos (\$ 37,50); y
- 7.- Por las inscripciones de Particiones Extrajudiciales, donaciones, testamentos se tarificará de acuerdo al avalúo catastral municipal y de conformidad a la tabla precedente.
- 8.- Por las inscripciones de hipotecas a favor de las instituciones del sistema financiero nacional, se cobrará de acuerdo al avalúo catastral municipal del bien a hipotecarse y de conformidad con la tabla antes referida.
- 9.- En las cancelaciones de hipotecas ordenadas por el sistema financiero nacional con cuantía indeterminada, se cobrará el valor de Cien dólares (\$ 100,00).
- 10.- En los casos no especificados en la enunciación anterior, la cantidad de siete dólares (\$ 7,00).
- 11.- Cuando se trate de contratos celebrados entre entidades de la administración pública y personas de derecho privado, regirá la categoría que le corresponde de acuerdo con la tabla prevista en ésta Ordenanza.
- 12.- En los actos y contratos de cuantía indeterminada tales como: fideicomisos, fusiones, rectificaciones de escrituras, ratificaciones de escrituras, aclaratorias de escrituras, entre otras, la tarifa de cien dólares (\$ 100,00).
- 13.- Por el Registro de prendas comerciales, agrícolas o industriales, se cobrará de acuerdo al avalúo del bien a prendarse y de conformidad con la tabla de aranceles vigentes.
- 14.- Las inscripciones de las adjudicaciones realizadas por parte del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuicultura y Pesca, MAGAP, están libres de costos por servicios de registro así como el catastro de las providencias de adjudicación

Los actos jurídicos a registrar y/o realizar por el Gobierno Municipal del cantón Chimbo en el Registro Municipal de la Propiedad, se encuentran exentos de pagos.

CUARTA.- En la fase de traspaso del Registro de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, se deberá realizar de manera obligatoria una auditoría técnica, financiera y administrativa. El Registrador de la Propiedad saliente solicitará a la Contraloría General del Estado que se lleven a cabo los exámenes correspondientes.

QUINTA.- El Registro Municipal de la Propiedad impulsará el desarrollo de una estrategia de gobierno electrónico como un eje estratégico a su gestión para simplificar e intensificar las relaciones con la ciudadanía, para mejorar cualitativa y cuantitativamente los servicios de información ofrecidos, para incrementar la eficiencia y eficacia a la gestión pública, para fomentar la transparencia del sector público y para generar mecanismos de participación ciudadana.

SEXTA.- El personal que se requiera para las funciones registrales serán designados por concurso público de méritos y oposición y estarán sujetos a la ley que regule el servicio público.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia el día siguiente de su aprobación en segundo debate, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Reformada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, a los 08 días de mes de Julio del año 2014

f.) Arq. César Veloz Cevallos, Alcalde del Cantón Chimbo.

f.) Abg. Alonso Garófalo García, Secretario General.

CERTIFICO: “REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACION Y EJERCICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON CHIMBO”, fue reformada por el Concejo Municipal de Chimbo, en sesión ordinaria de fecha 08 de Julio del 2014 respectivamente.

f.) Abg. Alonso Garófalo García, Secretario General.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente “REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA

ORGANIZACION Y EJERCICIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTON CHIMBO", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo.

f.) Arq. César Veloz Cevallos, Alcalde del Cantón Chimbo.

CERTIFICO. San José de Chimbo 08 días del mes de Julio del 2014; el infrascrito Secretario General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, certifica el Arq. César Veloz Cevallos, Alcalde del Cantón, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.

f.) Abg. Alonso Garófalo García, Secretario General.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO

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 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. 426 de la Constitución de la República: *"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 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 cantonales, 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 artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios

urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el 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, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

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 el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

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 del 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.

CAPITULO I

DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL 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. 4.- 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. 5.- 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. 6.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) 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 urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias 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 la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b) 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, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7.- 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 a 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.

CAPÍTULO II

**DEL PROCEDIMIENTO,
SUJETOS Y RECLAMOS**

Art. 8. -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. 9.- 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. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del cantón Chimbo.

Art. 11.- 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 Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Orgánico 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 la máxima autoridad del Gobierno Municipal, 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.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y 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, quien resolverá su aplicación.

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, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU 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. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15.- 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. 150 del Código Orgánico 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. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE 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. 17.- 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. 18.- 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 urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 19.- 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 y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 20.- 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 Orgánico Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- 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. 22.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- 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. 24- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD ; con este propósito, el concejo 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.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

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.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CHIMBO
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2013
PARROQUIA CENTRAL SAN JOSÉ**

Sector	Agua pot	Alcan.	E. Electr.	Alum.	Red vial	Telef	Aceras y bord.	Aseo	Recolec. B.	Prom		N° manz.
01 Cob	90,96	95,60	100,00	100,00	89,04	100,00	80,35	90,12	90,12	92,91		17
Déficit	9,04	4,40	0,00	0,00	10,96	0,00	19,65	9,88	9,88	7,09		
02 Cob	95,00	96,60	100,00	97,07	87,51	100,00	82,44	83,12	83,12	91,65		41
Déficit	5,00	3,40	0,00	2,93	12,49	0,00	17,56	16,88	16,88	8,35		
03 Cob	81,60	85,16	97,22	76,44	69,33	83,00	55,11	50,67	50,67	72,13		18
Déficit	18,40	14,84	2,78	23,56	30,67	17,00	44,89	49,33	49,33	27,87		
04 Cob	53,71	74,48	94,64	76,00	54,57	60,57	35,14	49,71	49,71	60,95		14
Déficit	46,29	25,52	5,36	24,00	45,43	39,43	64,86	50,29	50,29	39,05		

05 Cob	56,40	66,90	81,25	45,50	33,00	30,50	9,00	9,00	15,00	38,51		14
Déficit	43,60	33,10	18,75	54,50	67,00	69,50	91,00	91,00	85,00	61,49		
Prom	75,54	83,75	94,62	79,00	66,69	74,81	52,41	56,52	57,72	71,23		8
Prom	24,46	16,25	5,38	21,00	33,31	25,19	47,59	43,48	42,28	28,77		

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CHIMBO
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2013
PARROQUIAS: LA MAGDALENA, LA ASUNCIÓN, SAN SEBASTIÁN Y TELIMBELA**

Parroquia La Magdalena	Agua Pot	Alcan.	E. Elect.	Alum.	Red vial	Telef	Acer-bord.	Aseo	Recol.	Prom		N° manz.
Cob	77,14	85,90	88,79	82,90	71,59	66,48	62,29	14,07	14,07	62,58		58
Déficit	22,86	14,10	11,21	17,10	28,41	33,52	37,71	85,93	85,93	37,42		
La Asunción Cob	69,60	76,69	81,82	79,88	65,33	61,64	60,18	34,91	34,91	62,77		33
Déficit	30,40	23,31	18,18	20,12	34,67	38,36	39,82	65,09	65,09	37,23		
San Sebastián Cob	74,88	80,98	90,00	90,40	66,56	62,20	54,80	33,60	33,60	65,22		10
Déficit	25,12	19,12	10,00	9,60	33,44	37,80	45,20	66,40	66,40	34,78		
Telimbela Cob	54,00	74,80	77,08	66,00	50,47	24,50	39,33	0,00	0,00	42,91		12
Déficit	46,00	25,20	22,92	34,00	49,53	75,50	60,67	100,00	100,00	57,09		
Promedio	68,91	79,59	84,42	79,80	63,49	53,71	54,15	20,65	20,65	58,37		
Promedio	31,10	20,41	15,58	20,21	36,51	46,30	45,85	79,36	79,36	41,63		

Sectores homogéneos 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 en 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

AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN JOSÉ

Sector Hom.	Límit. Sup.	Valor m ²	Límit. Inf.	Valor m ²	No Manz.
1	9,85	100	8,69	88	17
2	8,6	88	7,43	76	41
3	7,42	60	6,45	35	18
4	6,21	30	5,19	25	14
5	4,85	15	3,81	12	8

VALOR M² DE TERRENO

AREA URBANA DE LAS PARROQUIAS: LA MAGDALENA, LA ASUNCIÓN, SAN SEBASTIÁN Y TELIMBELA

Parroquias	Límit. Sup.	Valor m ²	Límit. Inf.	Valor m ²	No. Manz.
La Magdalena	9.47	25	1.49	4	58
La Asunción	9.71	25	2.45	6	33
San Sebastián	9.39	20	4.49	10	10
Telimbela	8.90	20	3.11	7	12

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán los valores individuales de los terrenos, 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 FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMETRICOS	FACTOR
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	
2.1 CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2 TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	FACTOR
3.1 INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2 VIAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	FACTOR 1.0 a .88
3.3 INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELEFONO RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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 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 DE EDIFICACION PARA URBANO

CONSTANTE DE REPOSICIÓN		VALOR			
		1 PISO	12,8290		
		+ 1 PISO	12,1771		
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		Tumbados	
				No tiene	0
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Madera Común	0,5345
No Tiene	0	No tiene	0	Caña	0,161
Hormigón Armado	3,1436	Madera Común	0,215	Madera Fina	3,0209
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Arena-Cemento	0,3131
Hierro	1,8339	Madera Fina	1,423	Tierra	0,1909

Madera Común	0,8046	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3027	Grafiado	0,3998
Caña	0,5966	Tierra	0	Champeado	0,4948
Madera Fina	0,53	Mármol	4,2552	Fibro Cemento	0,663
Bloque	0,6138	Marmetón (Terrazo)	2,6486	Fibra Sintética	2,6726
Ladrillo	0,6138	Marmolina	1,3375	Estuco	0,8018
Piedra	0,6895	Baldosa Cemento	0,9081		
Adobe	0,6138	Baldosa Cerámica	1,0216	Cubierta	
Tapial	0,6138	Parquet	1,8918	No Tiene	0
		Vinyl	0,442	Arena-Cemento	0,3811
Vigas y Cadenas		Duela	0,4813	Baldosa Cemento	0,6751
No tiene	0	Tablón / Gress	1,8918	Baldosa Cerámica	0,9962
Hormigón Armado	0,5803	Tabla	0,3201	Azulejo	0,649
Hierro	0,5265	Azulejo	0,649	Fibro Cemento	0,676
Madera Común	0,3645	Cemento Alisado	0,3027	Teja Común	0,507
Caña	0,0323			Teja Vidriada	0,5915
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Zinc	0,3549
		No tiene	0	Polietileno	0,8165
Entre Pisos		Madera Común	1,7147	Domos / Traslúcido	0,8165
No Tiene	0	Caña	0,3795	Ruberoy	0,8165
Hormigón Armado(Losa)	0,5153	Madera Fina	2,2863	Paja-Hojas	0,1445
Hierro	0,3092	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4687	Cady	0,117
Madera Común	0,189	Tierra	0,2858	Tejuelo	0,5019
Caña	0,067	Mármol	2,995		
Madera Fina	0,422	Marmetón	2,115	Puertas	
Madera y Ladrillo	0,2061	Marmolina	1,235	No tiene	0
Bóveda de Ladrillo	0,1809	Baldosa Cemento	0,6675	Madera Común	0,6
Bóveda de Piedra	0,584	Baldosa Cerámica	1,224	Caña	0,015
		Azulejo	1,3147	Madera Fina	0,8963
Paredes		Grafiado	1,3798	Aluminio	2,0213
No tiene	0	Champeado	0,634	Enrollable	1,0497
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	3,6352	Hierro-Madera	0,0366
Madera Común	1,1211			Madera Malla	0,03
Caña	0,4372	Revestimiento Exterior		Tol Hierro	1,4195
Madera Fina	1,6816	No tiene	0		
Bloque	1,0987	Madera Fina	0,7922	Ventanas	
Ladrillo	1,1771	Madera Común	1,0562	No tiene	0
Piedra	0,8408	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2165	Hierro	0,4355
Adobe	0,4484	Tierra	0,1366	Madera Común	0,3716
Tapial	0,6726	Mármol	1,0589	Madera Fina	0,4993
Bahareque	0,4484	Marmetón	1,0589	Aluminio	0,6028
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,0589	Enrollable	0,237
		Baldosa Cemento	0,2227	Hierro-Madera	1
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406	Madera Malla	0,0766
No Tiene	0	Grafiado	1,6836		
Hormigón Armado	0,0497	Champeado	0,2086	Cubre Ventanas	
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,0415	No tiene	0
Hormigón Simple	0,046	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072	Hierro	0,2252
Hierro	0,043	Cemento Alisado	2,5784	Madera Común	0,106
Madera Común	0,0294			Caña	0
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		Madera Fina	0,4978
Madera Fina	0,089	No tiene	0	Aluminio	0,2336

Ladrillo	0,0216		Madera Común	0,0147	Enrollable	0,7659
Piedra	0,0184		Caña	0,015	Madera Malla	0,021
			Madera Fina	0,0728		
Cubierta			Arena-Cemento	0,0076	Closets	
No Tiene	0		Tierra	0,0047	No tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	2,5348		Mármol	0,0507	Madera Común	0,2746
Hierro (Vigas Metálicas)	1,6053		Marmetón	0,0507	Madera Fina	0,3661
Estereoestructura	2,8558		Marmolina	0,0507	Aluminio	0,3661
Madera Común	0,676		Baldosa Cemento	0,0221	Tol Hierro	0,6712
Caña	0,2637		Baldosa Cerámica	0,0623		
Madera Fina	1,1829		Grafiado	0,3531		
			Champeado	0,3531	INSTALACIONES	
			Piedra o Ladrillo ornamental	0,0585		
					Sanitarias	
			Tumbados		No tiene	0
			No tiene	0	Pozo Ciego	0,1395
			Madera Común	0,5345	Canalización Aguas Servidas	0,1383
			Caña	0,161	Canalización Aguas Lluvias	0,1383
			Madera Fina	3,0209	Canalización Combinado	0,2761
			Arena-Cemento	0,3131		
			Tierra	0,1909	Baños	
			Grafiado	0,3998	No tiene	0
			Champeado	0,4948	Letrina	0,0386
			Fibro Cemento	0,663	Baño Común	0,0662
			Fibra Sintética	2,6726	Medio Baño	0,0993
			Estuco	0,8018	Un Baño	0,1214
					Dos Baños	0,1766
					Tres Baños	0,1987
					Cuatro Baños	0,2649
					+ de 4 Baños	0,4635
					Eléctricas	
					No tiene	0
					Alambre Exterior	0,5079
					Tubería Exterior	0,5631
					Empotradas	0,5852

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.

Se establece la constante P1 en el valor de: 12,8290; y la constante P2 en el valor de: 12,1771, que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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 cumplidos	Estable	% a reparar	Total deterioro
0-2	1	0,84 a .30	0

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

Art. 25.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26.- 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:

- El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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. 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 en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 1.o/oo (uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 o/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, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 30.- 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. 31.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32.- 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, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- 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. 34.- 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. 35.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 36.- 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. 37.- 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

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios

municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

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 agrologica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

N°	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11
	SECTOR HOMOGÉNEO 6.21
	SECTOR HOMOGÉNEO 6.31

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 homogéneo	Calidad de suelo 1	Calidad de 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 5.1	9758.51	8628.58	7293.20	6265.99	5341.50	4211.57	2978.91	1848.98
SH 6.2	7605.79	6725.12	5844.45	49.63-78	3922.99	3282.50	2321.77	1441.10
SH 6.3	6003.78	5308.60	4613.43	3665.47	3223.08	2717.50	1832.73	1137.56
SH 5.11	27403.85	24230.77	20480.77	17596.15	15.000	11826.92	8365.38	5192.31
SH 6.21	27403.85	24230.77	20480.77	17596.15	15.000	11826.92	8365.38	5192.31
SH 6.31	27403.85	24230.77	20480.77	17596.15	15.000	11826.92	8365.38	5192.31

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural 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 1.00 A 0.96
RIEGO	
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 o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

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

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

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 37.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 38.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 39.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.80 o/oo (cero punto ochenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 40.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 41.- 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. 42.- 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. 43.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, en Primer debate el día 9 de Diciembre del 2013 y Segundo debate el día 20 de Diciembre del 2013.

Ing. Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del Cantón Chimbo.

f.) Sra. Patricia Veloz A., Secretaria General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chimbo en las sesiones realizadas en *Primer debate el día 9 de Diciembre del 2013 y Segundo debate el día 20 de Diciembre del 2013.*

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

ALCALDIA DEL CANTON CHIMBO, a los 20 días del mes de Diciembre del 2013 a las 11 horas.- *Vistos:* De conformidad con el Art. 322 de la COOTAD, remítase original y copias de la presente Ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- *Cumplase.*

Ing. Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del GADM del Cantón Chimbo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN CHIMBO, a los 20 días del mes de Diciembre del 2013 a las 11H00 horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 de la COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-** La presente Ordenanza para que entre en vigencia a partir de su aprobación conforme lo señala el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Judicial, Dominio Web que mantiene el GADMCCCH y de su publicación en el Registro Oficial.

Ing. Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del Cantón Chimbo.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Ing. Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Chimbo, el 20 de Diciembre del 2013.

CERTIFICO.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

NOTA: No consta la firma del Ing. Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del Cantón Chimbo por cuanto el falleció en días posteriores a su aprobación.

Resolución: En la Sesión Ordinaria del 12 de Agosto del 2014 el Concejo autoriza por unanimidad al Arq. Cesar Veloz Cevallos, Alcalde del Cantón Chimbo, para que proceda a la firma y la legalización de la presente ordenanza.

f.) Arq. César Veloz Cevallos, Alcalde del Cantón Chimbo.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Arq. César Veloz Cevallos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, el 12 de Agosto del 2014.

CERTIFICO.-

Abg. Alonso Garófalo, Secretario General.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHIMBO

Considerando:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá de secesión del territorio nacional;

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los consejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) inciso 1 y 2. Facultad normativa.- para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observaran lo previsto en la Constitución y la ley.

Que, el artículo 53 inciso 1, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

(COOTAD). Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana, legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden;

Que, el artículo 57, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Regula, mediante ordenanza la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, el artículo 57, literal cc) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Las demás previstas en la ley;

Que, el artículo 8, inciso 1 del Título III de la Inscripción de Predios de Arrendamiento, de la Ley de Inquilinato. Del Registro de Arrendamiento.- Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamiento que los llevara el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan a esta ley a la Oficina de Registro de Arrendamiento;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),

Expede:

ORDENANZA QUE REGULA INSCRIPCION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHIMBO, PROVINCIA BOLIVAR.

Art. 1.- APLICACION.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular inscripción de contratos de inquilinato en el GAD de Chimbo, Provincia de Bolívar.

Art. 2.- ADMINISTRACION y CONTROL.- La Administración lo velará su estricto cumplimiento el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, Provincia de Bolívar y quien a su vez dispondrá al Director Financiero y Tesorero Municipal, cumpla disposiciones conforme la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y aquellas que emitiera la Contraloría General del Estado.

Art. 3.- El Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, Provincia de Bolívar dispondrá al Director o Jefe de Avalúos y Catastros o quien hiciera sus veces, en conjunto con el Director Financiero y Tesorero Municipal, cumplan la inscripción de contratos de inquilinato en el GAD de Chimbo, conforme lo ordena y lo estipula el Art. 8, inciso primero, del Título III de la Inscripción de Predios de Arrendamiento, de la Ley de Inquilinato.

Art. 4.- El Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, Provincia de Bolívar dispondrá al Director o Jefe de Avalúos y Catastros, que levante un libro de inscripciones de contratos

de arrendamiento, y quien a su vez cada fin de mes enviará copia de los mismos al Director Financiero, Tesorero General y Secretaría General del GAD, para archivo pertinente.

TASAS:

Art. 5.- El Director o Jefe de Avalúos y Catastros del GADMCCCH o quien hiciera sus veces, elaborará un formulario original y tres copias, en orden sucesivo, partiendo del numeral 0001-GADMCCCH, uno para el contribuyente, otro para archivo de Avalúos y Catastros del GAD, otro, para la Dirección Financiera y el último para Secretaría General, para conocimiento del Alcalde.

Art. 6.- Formulario que tiene un costo de USD 2,00, (Dos dólares americanos),

Art. 7.- El contribuyente, profesional del derecho o cualquier persona natural o jurídica, lo hará previa su identificación como tal, y que quedará copia de su identificación en la Oficina de Avalúos y Catastros del GADMCCCH junto al formulario respectivo.

Art. 8.- El costo de Inscripción será de USD 5 (Cinco Dólares americanos).

REQUISITOS PARA SU INSCRIPCION:

Art. 9.- Contrato original y dos copias, junto con las cédulas de identidad y certificados de votación de las últimas elecciones legibles de los suscriptores, las mismas que el original será devuelto al contribuyente, profesional del derecho o cualquier persona natural o jurídica, una copia para archivos de Avalúos y Catastros y última copia para la Dirección Financiera.

Art. 10.- En la certificación del registro de inscripción de los respectivos contratos, que conceda la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMCCCH, constará: GADMCCCH, parte siguiente o línea aparte DIRECCION AVALUOS Y CATASTROS, parte siguiente o línea aparte lugar, fecha y hora, parte siguiente o línea a parte firma de responsabilidad o pie de firma autentica.


**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
CANTÓN CHIMBO**
DIRECCION DE AVALUOS Y
CATASTROS
CHIMBO, dd, mm, aa Hora ____
f) -----

COBRO DE INSCRIPCION:

Art. 11.- Con el formulario que debe enviar la Dirección de Avalúos y Catastros de GADMCCCH a la Dirección Financiera, una copia quedará en sus archivos y será devuelto original y dos copias.

Art. 12.- El Director Financiero por intermedio del Tesorero del GADMCCCH, hará dicho cobro de USD 5 (Cinco Dólares Americanos).

Art. 13.- El Director Financiero será único responsable del manejo de estos recursos y dará cuentas mensualmente de los ingresos por concepto de estas tasas municipales al Alcalde del GADMCCCH, o autoridades de control.

COBRO POR PERDIDA DE CONTRATOS:

Art. 14.- La pérdida de los contratos implica el cobro del doble del impuesto de cinco Dólares Americanos.

Art. 15.- Se entregará compulsas de los contratos inscritos que será otorgado por Avalúos y Catastros del GADMCCCH, previo pago del doble del impuesto que se lo hará en la Dirección Financiera.

Art. 16.- La Dirección de Avalúos y Catastros del GADMCCCH, entregará compulsas de los contratos inscritos, a las partes que celebraron los mismos, o a su vez a un profesional del derecho, con autorización expresa.

Art. 17.- El mal uso de las compulsas de los contratos inscritos, será de exclusiva responsabilidad de las personas que lo hicieron, sin perjuicio de seguir acciones pertinentes, por parte del GADMCCCH.

Art. 18.- Las compulsas de los contratos inscritos que será otorgado por Avalúos y Catastros del GADMCCCH, previo pagos correspondientes, se lo hará las veces que sean necesarias.

DISPOSICION LEGAL

PRIMERA: Los contratos de arrendamiento inscritos en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, Provincia de Bolívar surtirán plena validez, con jurisdicción en el mismo lugar de su inscripción.

SEGUNDA: Todas las Ordenanzas, Reglamentos o Resoluciones, quedan derogadas y se remitirá a la presente Ordenanza.

TERCERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación conforme lo señala el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, en Primera a los 11 días de mes de Abril; y en Segunda a los 24 días del mes de Abril 2014.

f.) Abg. Tarcisio Veloz Abril, Alcalde del Cantón Chimbo.

f.) Sra. Patricia Veloz A., Secretaria General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chimbo en las sesiones realizadas a los días 11 y 24 días del mes de Abril del 2014.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

ALCALDIA DEL CANTON CHIMBO, a los 11 días del mes de Abril del 2014 a las 10 horas.- *Vistos:* De conformidad con el Art. 322 de la COOTAD, remítase original y copias de la presente Ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- *Cumplase.*

f.) Abg. Tarcisio Veloz Abril, Alcalde Del GADM del Cantón Chimbo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN CHIMBO, a los 24 días del mes de Abril del 2014 a las 10H00 horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 de la COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.**- La presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

f.) Abg. Tarcisio Veloz Abril, Alcalde del Cantón Chimbo.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Abg. Tarcisio Veloz Abril, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Chimbo, el 24 de Abril del 2014.

CERTIFICO.-

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO

Considerando:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor

constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

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 uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente:

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2012-2013.

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites Cantonales excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 331.- Las propiedades situadas fuera de los límites establecidos en el Art. 312 de esta Ley son gravadas por el impuesto predial rural.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. **331 a 337** de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

1. - El impuesto a los predios rurales

Art. 3.- 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 establecidos en los arts.15, 16 y 17 del código Tributario:

- 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. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del cantón Chimbo.

Art. 23.- Sujeto activo.- Sujeto activo es el ente público acreedor del tributo.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan

la propiedad 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 Arts.: 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del Cantón.

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- El art. 332 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal establece 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.

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 esta Ley; 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 CANTÓN CHIMBO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11
1	SECTOR HOMOGÉNEO 6.21
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.31

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 homogéneo	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 5.1	4841	4281	3618	3109	2650	2089	1478	917
SH 6.2	1854	1639	1424	1.210	955	800	566	351
SH 6.3	862	762	852	526	463	390	262	163

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

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 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

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.

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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. 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
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
		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
		Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
		Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
				Zinc	0,4220		
		Revestimiento Interior		Poliuretano		Eléctricas	
		No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
		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	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	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	Marmetón	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 cuatro años, con una variación de hasta el 17% 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.

DEPRECIACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
Años	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
CUMPLIDOS	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54

25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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	Obsoleto
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	0,7	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	0,5	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	0,4	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	0,3	0
85-88	1	0,3	0
89	1	0,29	0

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

Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-

La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la Ley, Art. 307 LORM.

Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.-

El art. 337 LORM Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- El Art.333 LORM para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,55/oo, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- El art. 316 LORM determina que 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 imposables 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 Art. 322 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 11.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Art.317 LORM dice que 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 Art. 317 de la Ley de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 12.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- El art.339 LORM dice Sobre la base de los catastros 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 Art. 150 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. 13.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. En el caso de que el pago se efectuó de forma anual no se liquidarán descuentos ni recargos.

Los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 338 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

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

Art. 14.- 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 de la Junta Monetaria,

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

Art. 15.- 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. 16.- 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. 17.- NOTIFICACIÓN.- El art.308 LORM 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. 18.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, 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. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios 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. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitadas por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 21.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial.

Art. 22.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Chimbo, a los Veinticuatro días del mes de Octubre del 2013.

f.) Ing. Rodrigo Peñaherrera O., Alcalde del GADM del Cantón Chimbo.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chimbo, en las sesiones realizadas en los días 17 y 24 de Octubre del 2013.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

ALCALDIA DEL CANTON CHIMBO -Chimbo a los 17 días del mes de Octubre del 2013, a las 10H00 horas.- *Vistos:* De conformidad con el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente Ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- *Cumplase.*

f.) Ing. Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del GADM del Cantón Chimbo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN CHIMBO- Chimbo a los 24 días del mes de Octubre del 2013, a las 10H30 horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-** La presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

f.) Ing. Oscar Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del Cantón Chimbo.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Ing. Oscar Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Chimbo, el 24 de Octubre del 2013.

CERTIFICO.-

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO.- Certifico que es fiel copia del original que reposa en este departamento.- f.) Ilegible, Secretaría General.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHIMBO

Considerando:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

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 uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente:

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012-2013.

Art. 1.- 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 en el art.312.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

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

Art. 3.- 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 establecidos en los Arts. 15, 16 y 17 del Código Tributario.

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

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del cantón Chimbo.

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

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- El art. 313 de LORM que establece 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.

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 la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales 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 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.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CHIMBO
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2012
CABECERA CANTONAL**

	Agua Potable	Alcan.	Energía Eléctrica	Alumb	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bordillos	Rec Basura Aseo	Prom.
Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	88.00	100.00	91.79	92.00	96.47
Déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	12.00	0.00	8.21	8.00	3.53
Cobertura	100.00	100.00	97.30	94.81	88.97	100.00	93.67	86.49	95.16
Déficit	0.00	0.00	2.70	5.19	11.03	0.00	6.33	13.51	4.85
Cobertura	98.17	92.86	50.00	50.57	76.51	78.57	67.57	26.00	67.53
Déficit	1.83	7.14	50.00	49.43	23.49	21.43	32.43	74.00	32.47
Cobertura	48.87	82.93	100.00	58.67	50.67	66.67	49.33	32.66	61.35
Déficit	50.13	17.07	0.00	41.33	49.33	33.33	50.67	67.34	38.65
Cobertura	76.20	74.96	93.75	69.40	72.60	83.70	73.40	20.40	70.55
Déficit	23.80	25.04	6.25	30.60	27.40	16.30	26.60	79.60	29.45
Cobertura	100	100	100	86.28	72.22	92.86	78.28	20.57	81.28
Déficit	0.00	0.00	0.00	13.72	22.78	7.14	21.72	79.43	18.72
Cobertura	87.37	91.79	90.18	76.62	74.83	86.97	75.67	46.35	78.72
Déficit	12.63	8.21	9.82	23.38	25.17	13.03	24.43	53.65	21.28

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CHIMBO
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2012
PARROQUIAS LA MAGDALENA, LA ASUNCION, SAN SEBASTIAN Y TELIMBELA**

	Agua Potable	Alcantar	Energía Eléctrica.	Alumb	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bordillos	Rec Basura Aseo.	Prom.
Cobertura	78.91	72.37	78.58	77.60	54.96	73.92	59.68	21.12	64.94
Déficit	21.09	27.63	21.42	22.40	45.04	26.08	40.32	78.88	35.36
Cobertura	70.33	61.28	80.64	86.06	33.94	73.45	47.39	18.91	59.00
Déficit	29.67	38.72	19.36	13.94	66.06	26.55	52.61	81.09	41.00
Cobertura	46.60	43.50	96.50	65.50	71.00	68.75	58.75	18.00	58.58
Déficit	53.40	56.50	3.50	34.50	29.00	31.25	41.25	82.00	41.43
Cobertura	54.00	58.20	76.25	60.67	64.67	78.67	61.83	9.00	57.91
Déficit	46.00	41.80	23.75	39.33	35.33	21.33	38.17	91.00	42.09
Cobertura	62.46	58.84	82.99	72.46	56.14	73.70	56.91	16.76	60.03
Déficit	37.54	41.16	17.01	27.54	43.86	26.30	43.09	83.24	39.97

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 2012 – 2013 AREA URBANA DE LA
PARROQUIA SAN JOSE**

Sectores Homogéneos	Superior Valor m2	Inferior Valor m2
Eje comercial	55	
1	50	45
2	44	35
3	34	25
4	24	17
5	16	5

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2012 -2013
AREA URBANA DE LA PARROQUIA
LA MAGDALENA**

Sector Homogéneo	Superior Valor m2	Inferior Valor m2
1	12	8
2	7	5
3	4	2

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO
BIENIO 2012-2013 AREA URBANA DE LA
PARROQUIA LA ASUNCION**

Sector Homogéneo	Superior Valor m2	Inferior Valor m2
1	12	8
2	7	5
3	4	2

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2012-2013
AREA URBANA DE LA
PARROQUIA SAN SEBASTIAN**

Sector Homogéneo	Superior Valor m2	Inferior Valor m2
1	11	8
2	7	5
3	4	2

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO
2010 -2011 AREA URBANA DE LA
PARROQUIA TELIMBELA**

Sector Homogéneo	Superior Valor m2	Inferior Valor m2
1	10	8
2	7	6
3	5	2

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual 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	
1.1	RELACION FRENTE/FONDO	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.2	FORMA	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.3	SUPERFICIE	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.4	LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE 1.0 a .95
2.-	TOPOGRAFICOS	
2.1	CARACTERISTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE 1.0 a .95
2.2	TOPOGRAFIA	COEFICIENTE 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 1.0 a .88
	ADOQUIN	
	HORMIGON	
	ASFALTO	
	PIEDRA	
	LASTRE	

	TIERRA	
3.3	INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	COEFICIENTE 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. 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.

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	ADOBE	
	0,0000	3.1436	1.8339	0.8045	0,5155	0,5494	0,4855	0.4355	0,0000
VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,9611	0,4484	0,5863	0,1204	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	No tiene	Los.Hor.Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Elov. Piedra	
	0,0000	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.comun	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,8936	0,3716
ESCALERA	Hor.Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple		0,0000	
	0,0435	0,0377	0,0295	0,0260	0,0189	0,0403	0,0000		0,0000
CUBIERTA	Est.Estruc	Los.Hor.Ar	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña		0,000	
	12,3730	1,9259	1,5693	1,1413	0,5700	0,2226	0,0000	Ojela	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem.Alisa	Marmol	Ter.Marmet	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tabl-Parqu	Vinil		Tabla
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,1
REVES. INTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied.lodr.	
	0,0000	3,8399	0,6795	0,4378	0,2475	1,0677	1,1716	3,0867	0,0000
REVES. EXTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	aluminio	Cem.Alisad
	0,0000	0,8598	0,3149	0,2029	0,0902	1,2423	0,5413	1,7394	2,1968
REVES. ESCALERA	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bla. cement	
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000
TUMBADOS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra sirt	
	0,0000	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0,0000
CUBIERTA	Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,3217	1,2840	0,8189	0,6598	0,4373	0,8410	0,5700	0,4237	0,1220
PUERTAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
	0,0000	1,1710	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0,0000	0,0000
VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can.Combin				
	0,0000	0,1130	0,2718	0,2718	0,9794	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	A baños c	+4 Baños C
	0,0000	0,0326	0,0558	0,0837	0,1023	0,1488	0,1674	0,2232	0,4651
ELECTRICAS	No tiene	Alam.Ext.	Tub.Exteri	Empotrados					
	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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 17% 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.

DEPRECIACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
Años	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
CUMPLIDOS	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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

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.

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

Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la Ley, Art. 307 LORM.

Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud

correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal. Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos Art. 35 del Código Tributario y 326 de la L. O. R. M.

8.1 CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA DETERMINAR TERRENOS AGRÍCOLAS DENTRO DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD.

Los predios urbanos a considerarse como agrícolas, en el inventario catastral por parte de Avalúos y Catastros deben cumplir con las siguientes condiciones:

Tener una superficie mínima de 2000 metros cuadrados, que es la Unidad de Producción Agrícola predominante en la zona.

El nivel de fertilidad de los suelos deberá situarse en un promedio de medio a alto, con una profundidad mínima de la capa arable de 50 centímetros, a más de un buen drenaje, elementos con los que habilitara cultivos de una gran variedad de plantas, para el sustento y fortalecimiento de la economía familiar y abastecimiento de los mercados locales.

Los predios declarados de uso agrícola, además se clasificarán por el nivel de sus cultivos:

PREDIOS DE CULTIVOS INTENSIVOS

Área mínima a partir de 2000 metros cuadrados;
Disponibilidad de riego permanente;
Tener cultivos de alta rentabilidad y con invernaderos;
Que el mantenimiento de los cultivos será permanente.

PREDIOS DE CULTIVOS TRADICIONALES

Área mínima a partir de 2000 metros cuadrados;
Que la ocupación sea permanente con cultivos hortícolas, pastos mejorados y cultivos no tradicionales para exportación;
Que tenga un adecuado manejo de suelos;
Que existe tecnificación en la explotación de los cultivos;
Que la ocupación del cultivo en la superficie del predio supere el 70%;

INCIDENCIA DEL VALOR DEL TERRENOS POR USO AGRÍCOLA

De acuerdo a la valoración actual, los predios declarados agrícolas en el plano del valor de la tierra vigente y su valor base en la tabla de precios, serán afectados en un 40% del valor del terrenos por metro cuadrado.

8.2 TERRENOS NO URBANIZABLES ****

Con áreas mínimas de 1000 m2 y cuya topografía sea irregular, serán afectados al valor base, con la rebaja del 40 %.

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Art.315 de LORM que determina que la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 1.20%, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- 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 Art. 214 pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1%o adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2%o 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.

Art. 11.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2%o) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 12.- 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 Art. 316 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 13.- 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 Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 14.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- El art. 328 y siguientes LORM dice sobre la base de los catastros 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 Art. 150 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. 15.- EPOCA DE PAGO.- El art. 329 LOM dice 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%
de 1 al 15 de junio	2%
del 16 al 30 de junio	1%

Art. 16.- De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
del 1 al 31 de julio	5.83%
del 1 al 31 de agosto	6.66%
del 1 al 30 de septiembre	7.49%
del 1 al 31 de octubre	8.33%
del 1 al 30 de noviembre	9.16%
del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 17.- 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 18.- LIQUIDACION 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. 19.- IMPUTACION 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. 20.- 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. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, 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. 22.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus impuestos adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y Ley Orgánica de Régimen Municipal Art. 430.

Art. 23.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 24.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 25.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Chimbo, a los Veinticuatro días del mes de Octubre del 2013

f.) Ing. Rodrigo Peñaherrera O., Alcalde del GADM del Cantón Chimbo.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chimbo en las sesiones realizadas en los días 17 y 24 del mes de Octubre del 2013.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

ALCALDIA DEL CANTON CHIMBO, a los 17 días de Octubre del 2013, a las 10H00 horas.- *Vistos:* De conformidad con el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente Ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- *Cumplase.*

f.) Ing. Rodrigo Peñaherrera O., Alcalde del GADM del Cantón Chimbo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN CHIMBO, a los 24 días del mes de Octubre del 2013, a las 16H30 horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-** La presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

f.) Ing. Oscar Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del Cantón Chimbo.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Ing. Oscar Rodrigo Peñaherrera Ordoñez, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Chimbo, el 24 de Octubre del año 2013.

CERTIFICO.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO.- Certifico que es fiel copia del original que reposa en este departamento.- f.) Ilegible, Secretaria General.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHIMBO

Considerando:

Que el costo de la ejecución de obras públicas, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, debe ser recuperado y reinvertido en beneficio colectivo;

Que deben garantizarse formas alternativas de inversión y recuperación del costo de las obras realizadas, permitiendo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo y al contribuyente obtener beneficios recíprocos;

Que el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en relación con las competencias, numeral 5, faculta, de manera privativa a las municipalidades, la competencia de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que el Art. 301 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que solo por acto competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasa y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearan y regularan de acuerdo con la ley.

Que la contribución especial de mejoras debe pagarse, de manera equitativa, entre todos quienes reciben el beneficio de las obras realizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado;

Que el COOTAD exige la incorporación de normas que garanticen la aplicación de principios de equidad tributaria;

Que la Constitución ha generado cambios en la política tributaria y que exige la aplicación de principios de justicia tributaria en beneficio de la población de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Expide:

LA ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACION, GESTION, RECAUDACION E INFORMACION DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN CHIMBO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Materia imponible.- Es objeto de la contribución especial de mejoras el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles de las áreas urbanas del cantón Chimbo, por la construcción de las siguientes obras públicas:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana
- c) Aceras y cercas
- d) Obras de alcantarillado
- e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable
- f) Desecación de pantanos y relleno de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines; y,
- h) Todas las obras declaradas de servicio público, mediante resolución por el I. Concejo Cantonal del cantón Chimbo, que presten beneficio real o presuntivo a los propietarios de inmuebles ubicados en las áreas urbanas del cantón Chimbo.

Art. 2.- Hecho generador.- Existe el beneficio al que se refiere el artículo anterior, y por tanto, nace la obligación tributaria, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área o zona de influencia de dicha obra, según lo determine la Dirección de Planificación o las empresas municipales

Art. 3.- Carácter real de la contribución.- Esta contribución tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, garantizan con su valor el débito tributario. Los propietarios responden hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo comercial municipal, vigente a la fecha de terminación de las obras a las que se refiere esta ordenanza.

Art. 4.- Sujeto activo.- Son sujetos activos de las contribuciones especiales de mejoras, reguladas en la presente ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chimbo y sus empresas.

Art. 5.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos de cada contribución especial de mejoras y, por ende, están obligados al pago de la misma, las personas naturales, jurídicas o sociedades de hecho, sin excepción, propietarias de los inmuebles beneficiados por las obras de servicio público señaladas en el artículo primero.

Art. 6.- Base imponible.- La base imponible de la contribución especial de mejoras es igual al costo total de las obras, prorrateado entre las propiedades beneficiarias.

Art. 7.- Independencia de las contribuciones.- Cada obra ejecutada o recibida para su cobro, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo o sus empresas, dará lugar a una contribución especial de mejoras, independiente una de otra.

TÍTULO II

DETERMINACION DE LAS OBLIGACIONES POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art. 8.- Determinación de la base imponible de la contribución.- Para determinar la base imponible de cada contribución especial de mejoras, se considerarán los siguientes costos:

- a) El precio de las propiedades cuya adquisición o expropiación haya sido necesaria para la ejecución de las obras; incluidas las indemnizaciones que se hubieren pagado o deban pagarse, por daños y perjuicios que se causaren por la ejecución de la obra, producidas por fuerza mayor o caso fortuito, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma;
- b) El valor por demoliciones y acarreo de escombros;
- c) El costo directo de la obra, sea ésta ejecutada por contrato, concesión, licencia o por administración directa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chimbo o de sus empresas, que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y separación, puentes, túneles, obras de arte,

equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra, canalización, teléfonos, gas y otros servicios, arborización, jardines y otras obras necesarias para la ejecución de proyectos de desarrollo local;

- d) los costos correspondientes a estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica; y,
- e) Los costos financieros, sea de los créditos u otras fuentes de financiamiento necesarias para la ejecución de la obra y su recepción por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo o sus empresas.

Los costos de las obras determinadas en los literales precedentes se establecerán, en lo que se refiere al costo directo, mediante informe de la Dirección de Obras Públicas, de la empresa municipal respectiva; o de la Dirección a cuyo cargo se ha ejecutado o se encuentre ejecutando la obra objeto de la contribución. Tales costos se determinarán por las planillas correspondientes, con la intervención de la fiscalización municipal o de las empresas municipales. La dirección de catastros entregara la información necesaria para ubicar los predios beneficiados de la obra pública. Los costos financieros de la obra los determinará la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado o las similares de la empresa municipal pertinente. Para la determinación de estos costos financieros se establecerá una media ponderada de todos los créditos nacionales o internacionales, por trimestre, así como a la inversión directa del Gobierno Autónomo Descentralizado se le reconocerá un costo financiero igual al del interés más bajo obtenido en el período trimestral.

En ningún caso se incluirá, en el costó, los gastos generales de la Administración Municipal o de sus empresas.

La Dirección Financiera remitirá a Jefatura de Avalúos y Catastros el listado de las obras sujetas al cobro de la CEM, que esta debe contener la entrega recepción definitiva de las mismas.

Art. 9.- Los costos que corresponden exclusivamente a estudios, fiscalización y dirección técnica, no excederán del 12.5% del costo directo de la obra, debiendo las direcciones técnicas responsables, determinar dichos costos realmente incorporados y justificados, técnica y contablemente para cada uno de los programas o proyectos que se ejecuten.

Art. 10.- Tipos de beneficios.- Por el beneficio que generan las obras que se pagan a través de las contribuciones especiales de mejoras, se clasifican en:

- a) Locales, cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas;
- b) Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos del cantón Chimbo

Art. 11.- Corresponde a la Dirección de Planificación Municipal y a las dependencias pertinentes de las empresas municipales la determinación de la clase de beneficio que genera la obra ejecutada.

Art. 12.- En el caso de obras recibidas como aportes a la ciudad, se cobrará de manera directa a los beneficiarios locales, teniendo en cuenta los costos municipales vigentes a la época de la emisión en la parte correspondiente.

TÍTULO III

DETERMINACION DE LA CUANTIA DEL TRIBUTO AL SUJETO PASIVO

Art.13.- Prorrateo de costo de obra.- Una vez establecido el costo de la obra sobre cuya base se ha de calcular el tributo, los inmuebles beneficiados con ella y el tipo de beneficio que les corresponda conforme la definición que haga la Dirección de Planificación Municipal o el órgano de la Empresa Municipal respectiva, corresponderá a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado o a la dependencia que tenga esa competencia en las empresas municipales conforme su orgánico funcional, determinar el tributo que gravará a prorrata a cada inmueble beneficiado, en función de los siguientes artículos:

CAPÍTULO I

DISTRIBUCIÓN POR OBRAS VIALES

Art. 14.- En las vías locales, los costos por pavimentación y repavimentación urbanas, construcción y reconstrucción de toda clase de vías, en las que se tomarán en cuenta las obras de adoquinamiento y readoquinamiento, asfaltado o cualquier otra forma de intervención constructiva en las calzadas, se distribuirán de la siguiente manera:

En vías de calzadas de hasta ocho metros de ancho:

- a) El cuarenta por ciento será prorrateado, sin excepción, entre todas las propiedades con frente a la vía, en la proporción a la medida de dicho frente;
- b) El sesenta por ciento será prorrateado, sin excepción entre todas las propiedades con frente a la vía, en proporción al avalúo municipal del inmueble; y,
- c) La suma de las alícuotas, así determinadas, será la cuantía de la contribución especial de mejoras, correspondiente a cada predio.

Cuando se trate de las vías con calzadas mayores a ocho metros de ancho o en las vías troncales del transporte público, los costos correspondientes a la dimensión excedente o a costos por intervenciones adicionales necesarias para el servicio de transportación pública, embellecimiento u otros elementos determinados como de convivencia pública, según determine la Dirección de Planificación, se prorratearán a todos los predios de la ciudad en proporción al avalúo municipal, como obras de beneficio general

En caso de lotes sin edificación o vacantes, para efectos de calcular lo dispuesto en el literal b) de este artículo, se tomará de modo presuntivo la existencia de una edificación cuya superficie de construcción y avalúo se determinarán de la siguiente manera:

1. Se establecerá un predio mediano, cuya superficie de lote y construcción serán iguales a las correspondientes medianas de los predios del respectivo sector catastral.
2. Se determinará para cada lote sin edificación el correspondiente factor K, que será igual a la superficie del lote sin edificación dividida para la superficie del lote del predio mediano.
3. El factor K, se multiplicará luego por el área de construcción del predio mediano y se obtendrá la correspondiente superficie de construcción presuntiva. A esta superficie se aplicará el avalúo mediano por metro cuadrado de construcción del sector y que será igual a la mediana de los avalúos por metro cuadrado de construcción correspondientes a las edificaciones existentes en el sector, obteniéndose de este modo el avalúo de la edificación presuntiva.
4. Se consideran como vacantes para los efectos de esta ordenanza, no solo los predios que carezcan de edificación, sino aún aquellos que tengan construcciones precarias para usos distintos de los de la vivienda, o edificaciones inferiores a sesenta metros cuadrados, al igual que las edificaciones no autorizadas.

Los predios considerados como vacantes que tengan un extensión inferior a los 60 metros cuadrados, también serán objeto del cobro de la CEM

Art. 15.- Se entenderán como obras de beneficio general las que correspondan al servicio público de transportación en sus líneas troncales, embellecimiento u otros elementos determinados como de convivencia pública. En este caso, los costos adicionales de inversión que se hayan hecho en función de tal servicio, según determine la Dirección de Planificación y la Dirección de Obras Públicas Municipales, no serán imputables a los frentistas de tales vías, sino al conjunto de la ciudad como obras de beneficio general.

Cuando se ejecuten obras de beneficio general, previo informe de la Dirección de Planificación, el I. Concejo mediante resolución determinará que la obra tiene esta característica, estableciendo los parámetros de la recuperación.

En todos los casos de obras de interés general, la emisión de los títulos de crédito se hará en el mes de enero del año siguiente al de la obra recibida.

Art. 16.- En el caso de inmuebles declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se emitirán obligaciones independientes para cada copropietario; debiendo, el cuarenta por ciento al que se refiere la letra a) del Art. 14 de esta ordenanza, distribuirse de acuerdo a las alícuotas que por frente de vía les corresponde a cada uno de los copropietarios y, el sesenta por ciento al que se refiere la letra b) del mismo artículo, distribuirse en las alícuotas que les corresponde por el avalúo de la tierra y las mejoras introducidas; también en proporción a sus alícuotas, en el caso de obras locales. En el caso de globales pagarán a prorrata del avalúo municipal del inmueble de su propiedad.

Art. 17.- Si una propiedad tuviere frente a dos o más vías, el avalúo de aquella, se dividirá proporcionalmente a la medida de dichos frentes.

Art. 18.- El costo de las calzadas en la superficie comprendida entre las bocacalles, se gravará a las propiedades beneficiadas con el tramo donde se ejecuta la obra de pavimentación.

CAPÍTULO II

DISTRIBUCION POR ACERAS Y CERCAS

Art. 19.- La totalidad del costo por aceras, bordillos, cercas, cerramientos, muros, etc. será distribuido entre los propietarios en relación al servicio u obra recibidos al frente de cada inmueble.

Art. 20.- En el caso de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se emitirán títulos de crédito individuales para cada copropietario, en relación a sus alícuotas y por el costo total de la obra con frente a tal inmueble.

CAPÍTULO III

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE OBRAS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y OTRAS REDES DE SERVICIO

Art. 21.- El costo de las obras de las redes de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales y otras redes de servicio, en su valor total, será prorrateado de acuerdo al avalúo municipal de las propiedades beneficiadas, bien sea tal beneficio, local o global, según lo determine la Dirección de Planificación o las empresas correspondientes o ligadas a los servicios cuyas redes se hayan ejecutado.

Las redes domiciliarias de agua potable, alcantarillado, se cobrarán en función de la inversión realizada a cada predio.

Para las obras ejecutadas en las áreas urbanas fuera de la ciudad de Chimbo, se determinará un régimen de subsidios.

Los porcentajes para la liquidación de la CEM se regirán a la liquidación determinada en el Art. 14 de esta ordenanza

CAPÍTULO IV

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE: DESECACIÓN DE PANTANOS, RENATURALIZACIÓN DE QUEBRADAS Y OBRAS DE RECUPERACIÓN TERRITORIAL

Art. 22.- El costo de las obras señaladas en este título, se distribuirá del siguiente modo:

- a) El sesenta por ciento entre los propietarios que reciban un beneficio directo de la obra realizada; entendiéndose por tales, los propietarios de inmuebles ubicados en la circunscripción territorial determinada por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado; y,

- b) El cuarenta por ciento entre los propietarios de inmuebles que reciban el beneficio de la obra ejecutada, excluyendo los señalados en el literal anterior. La Dirección de Planificación, determinará los propietarios de inmuebles que reciban este beneficio, pudiendo, de ser el caso, determinar este beneficio como general para todos los propietarios urbanos del cantón, y, en este caso, el pago total entre los propietarios urbanos del cantón Chimbo a prorrata del avalúo municipal.

CAPÍTULO V

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE PARQUES, PLAZAS Y JARDINES

Art. 23.- Para efectos del pago de la contribución por parques, plazas y jardines, y otros elementos de infraestructura urbana similar, como mobiliario, iluminación ornamental, etc. , se tendrán en cuenta el beneficio local o global que presten, según lo determine la Dirección de Planificación y las empresas pertinentes.

Art. 24.- Las plazas, parques y jardines de beneficio local, serán pagados de la siguiente forma:

- a) El cincuenta por ciento entre las propiedades, sin excepción, con frente a las obras, directamente, o calle de por medio, o ubicadas dentro de la zona de beneficio determinado. La distribución se hará en proporción a su avalúo.
- b) El cincuenta por ciento se distribuirá entre todas las propiedades del Cantón como obras de beneficio global, la distribución se hará en proporción a los avalúos de cada predio.
- c) El cincuenta por ciento a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo.

CAPÍTULO VI

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE PUENTES, TÚNELES, PASOS A DESNIVEL Y DISTRIBUIDORES DE TRÁFICO

Art. 25.- El costo total de las obras señaladas en este título, será distribuido entre los propietarios beneficiados del Cantón, a prorrata del avalúo municipal de sus inmuebles. Estos beneficios siempre serán globales.

Las demás obras que ejecute el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo y que, mediante resolución del Concejo Cantonal, se determinara su beneficio y se distribuirán en la forma que determine el Concejo Cantonal, respetando las consideraciones previstas en esta ordenanza.

TÍTULO IV

DE LA LIQUIDACION, EMISION, PLAZO Y FORMA DE RECAUDACION

Art. 26.- Liquidación de la obligación tributaria.- dentro de los sesenta días hábiles posteriores a la recepción de la obra,

todas las dependencias involucradas emitirán los informes y certificaciones necesarias para la determinación de la contribución especial de mejoras por parte de la Dirección Financiera municipal o la dependencia de las empresas municipales que tengan esas competencias conforme su orgánico funcional y la consecuente emisión de las liquidaciones tributarias, dentro de los 30 días siguientes de recibidos estos informes y certificaciones.

El Director Financiero del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo o el funcionario competente de las empresas municipales coordinarán y vigilará estas actuaciones.

El Tesorero Municipal o su similar de las empresas municipales será el responsable de la notificación y posterior recaudación para lo cual, preferentemente, se utilizará la red de instituciones financieras.

Art. 27.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo suscribirá convenios con las empresas municipales, para la recuperación de valores por contribuciones de mejoras en las obras que ejecuten tales empresas, de acuerdo a las determinaciones constantes de esta ordenanza y con la participación por recuperación que se fije en dichos convenios.

Art. 28.- La emisión de los títulos de crédito, estará en concordancia con el Código Orgánico Tributario; su cobro se lo realizará junto con la recaudación del impuesto predial, y/o con las tasas de servicios públicos que administra el GAD o sus empresas públicas.

TÍTULO V

PAGO Y DESTINO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art.29.- Forma y época de pago.- El plazo para el cobro de toda contribución especial de mejoras será de hasta diez años, como máximo, cuando las obras se realicen con fondos propios. En las obras ejecutadas con otras fuentes de financiamiento, la recuperación de la inversión, se efectuará de acuerdo a las condiciones del préstamo; sin perjuicio de que, por situaciones de orden financiero y para proteger los intereses de los contribuyentes, el pago se lo haga con plazos inferiores a los estipulados para la cancelación del préstamo, así mismo, se determinará la periodicidad del pago. Tal determinación tomarán las direcciones financieras municipales y de sus empresas.

Al vencimiento de cada una de las obligaciones y si estas no fueran satisfechas, se recargan con el interés por mora tributaria, en conformidad con el código tributario. La acción coactiva se efectuará en función de mantener una cartera que no afecte las finanzas municipales.

No obstante lo establecido, los contribuyentes podrán acogerse a los beneficios de facilidades de pago constantes en el Código Tributario, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en el mismo código.

Art. 30.- De existir copropietarios o coherederos de un bien gravado con la contribución, el Gobierno Autónomo Descentralizado y sus empresas podrán exigir el

cumplimiento de la obligación a uno, a varios o a todos los copropietarios o coherederos, que son solidariamente responsables en el cumplimiento del pago. En todo caso, manteniéndose la solidaridad entre copropietarios o coherederos, en caso de división entre copropietarios o de partición entre coherederos de propiedades con débitos pendientes por concepto de cualquiera contribución especial de mejoras, éstos tendrán derecho a solicitar la división de la deuda tributaria a las direcciones financieras municipales o de sus empresas, previa a la emisión de los títulos de crédito.

Art. 31.- Transmisión de dominio de propiedades gravadas.- Para la transmisión de dominio de propiedades gravadas, se estará a lo establecido en el Código Tributario.

Art. 32.- Reclamos de los contribuyentes.- Los reclamos de los contribuyentes, si no se resolvieren en la instancia administrativa, se tramitarán por la vía contencioso-tributaria.

Art. 33.- Destino de los fondos recaudados.- El producto de las contribuciones especiales de mejoras, determinadas en esta ordenanza, se destinará, únicamente, al financiamiento de las respectivas obras. En el caso de obras no financiadas o ejecutadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado o sus empresas, se creará un fondo destinado hasta por un 50% de la recaudación efectiva el que podrá ser utilizado para cubrir el costo total o parcial en la ejecución de obras con beneficio a sectores vulnerables, de acuerdo al estudio socio económico, que deberá ser realizado por la Dirección Financiera. La dirección de planificación junto con obras públicas, determinaran los costos que no deberán ser considerados como base de cálculo de la contribución especial de mejoras, en los sectores vulnerables. Los costos restantes se distribuirán en función de los artículos anteriores.

TITULO VI

DE LAS EXONERACIONES, REBAJAS ESPECIALES Y RÉGIMEN DE SUBSIDIOS

Art. 34.- Exoneración de contribución especial de mejoras por pavimento urbano.- Previo informe de la Dirección de Avalúos y Catastros se excluirá del pago de la contribución especial de mejora por pavimento urbano:

- a) Los predios que no tengan un valor equivalente a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general; y,
- b) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 35.- Rebajas especiales.- Previo al establecimiento del tributo por contribución especial de mejoras de los inmuebles de contribuyentes que siendo propietarios de un solo predio y que sean de la tercera edad, discapacitados, mujeres jefas de hogar, divorciadas, viudas o madres

solteras, jubilados sin relación de dependencia laboral y que supervivan de las pensiones jubilares, se disminuirá el costo prorrateado al predio los costos de estudios, fiscalización dirección técnica y de financiamiento que tenga la obra en la parte de la propiedad que no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno y doscientos metros cuadrados de construcción, siempre y cuando utilice el inmueble exclusivamente para su vivienda.

De manera previa a la liquidación del tributo los propietarios que sean beneficiarios de la disminución de costos para el establecimiento de la contribución especial de mejoras por cada obra pública presentarán ante la Dirección Financiera Municipal o la dependencia que tenga esa competencia en las empresas municipales conforme su orgánico funcional, en su caso, una petición debidamente justificada a la que adjuntará:

- a) Las personas de la tercera edad, copia de la cédula de ciudadanía;
- b) Las personas discapacitadas presentarán copia del carné otorgado por el CONADIS;
- c) Las jefas de hogar que sean viudas, divorciadas o madres solteras comprobarán tal condición con la cédula de ciudadanía y las partidas correspondientes del Registro Civil; y,
- d) Los jubilados que no tengan otros ingresos demostrarán su condición con documentos del IESS que evidencien el pago de su jubilación y el certificado del Servicio de Rentas Internas de que no consta inscrito como contribuyente.

La Dirección de Avalúos y Catastros certificará que los solicitantes tuvieren un solo predio. (Nota: Aquí se podría poner "EL PETICIONARIO DEBERÁ PRESENTAR EL CERTIFICADO EN EL QUE CONSTE CUANTOS PREDIOS TIENE").

De cambiar las condiciones que dieron origen a la consideración de la disminución del costo, se reliquidará el tributo sin considerar tal disminución desde la fecha en la que las condiciones hubiesen cambiado, siendo obligación del contribuyente notificar a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo o de la Empresa Municipal respectiva el cambio ocurrido, inmediatamente de producido, so pena de cometer el delito de defraudación tipificado en el Código Tributario.

Aquellos contribuyentes que obtengan el beneficio referido en éste artículo proporcionando información equivocada, errada o falsa pagarán el tributo íntegro con los intereses correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades legales respectivas.

Art. 36.- Las propiedades declaradas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo como monumentos históricos, no causarán, total o parcialmente, el tributo de contribución especial de mejoras produciéndose la exención de la obligación tributaria.

Para beneficiarse de esta exoneración, los propietarios de estos bienes deberán solicitar al Alcalde tal exoneración,

quien encargará a la Unidad del Centro Histórico que informe al Director Financiero, si el bien constituye un monumento histórico y sobre su estado de conservación y mantenimiento.

Si dicho bien se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento (Nota: puede ahondarse indicando quién es responsable de emitir criterio acerca del buen estado de conservación del bien, puede ser la dirección de planificación urbana), la Dirección Financiera dictará la resolución de exoneración solicitada, de lo contrario negará la solicitud.

Se consideran monumentos históricos beneficiarios de exoneración del pago de contribuciones especiales de mejoras todos aquellos que hayan recibido tal calificación por parte del I. Concejo Cantonal, previo informe de la Comisión de Centro Histórico.

No se beneficiarán de la exención las partes del inmueble que estén dedicadas a usos comerciales que generen renta a favor de sus propietarios.

Art. 37.- La cartera de contribución especial de mejoras podrá servir, total o parcialmente, para la emisión de bonos municipales, garantía o fideicomiso u otra forma de financiamiento que permita sostener un proceso de inversión en obra pública municipal, en el cantón Chimbo.

Art. 38.- Con el objeto de bajar costos y propiciar la participación ciudadana en la ejecución de obras públicas (ESTE ARTÍCULO VA ACORDE AL ART. 570 DEL COOTAD) que sean recuperables vía contribución especial de mejoras, el Gobierno Autónomo Descentralizado y sus empresas podrán, a su arbitrio, recibir aportes, en dinero, de propietarios de inmuebles en las áreas urbanas del cantón Chimbo; emitiendo en favor de estos documentos de pago anticipado (notas de crédito) de la contribución especial de mejoras por las obras a ejecutarse con tales contribuciones y en beneficio de esos mismos propietarios. Los aportes en trabajo comunitario deberán ser valorados a precio de mercado por la Dirección de Obras Públicas y ser imputados a la liquidación definitiva como pago previo por el propietario beneficiario.

Es importante considerar: cuales son los incentivos para los contribuyentes que pagan con anticipación? Revisar, porque esto depende de las características y de cómo quiera proceder cada cantón.

Art. 39.- Independientemente de la suscripción de actas de entrega recepción de obras ejecutadas, producido el beneficio real, el Gobierno Autónomo Descentralizado y sus empresas, podrán efectuar liquidaciones parciales de crédito por contribución especial de mejoras, por obras ejecutadas en el cantón Chimbo. En este caso, las liquidaciones parciales serán imputables al título definitivo.

Art. 40.- El Concejo Cantonal autorizará y concederá licencias a los particulares, para que ejecuten obras que puedan pagarse mediante la contribución especial de mejoras; determinando, en tales licencias, los costos máximos de las obras, el sistema de pago por contribución de mejoras, y la fuente de pago de tales licencias, concesiones o cualquier forma reconocida por el derecho

administrativo. Los títulos de crédito se emitirán cuando las obras sean entregadas, a satisfacción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo o de sus empresas, previa fiscalización de las mismas.

TITULO VII

DEL GOBIERNO ELECTRÓNICO Y TRANSPERENCIA DE INFORMACION

Art. 41.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo y sus empresas suscribirán convenios con las instituciones financieras para la recaudación de los créditos por contribución especial de mejoras. A su vez, el GAD suscribirá convenios con las empresas que presten servicios públicos, para la recaudación de las contribuciones de mejoras que tengan relación con los servicios que brinden tales empresas.

Art. 42.- Los contribuyentes, podrán realizar pagos anticipados a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo o sus empresas, como abono o cancelación de sus obligaciones. En estos casos se liquidarán tales valores a la fecha de pago.

Las GADs municipales establecerán en sus páginas web, los servicios electrónicos necesarios para la transparencia y en función con el desarrollo de las tecnologías.

Los servicios electrónicos que podrán prestar los gobiernos autónomos descentralizados son: información, correspondencia, consultas, transacciones, pagos, entre otras.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados dotarán servicios de banda libre para el uso de redes inalámbricas en espacios públicos y la dotación de telecentros o kioscos informáticos para facilitar la transaccionalidad e información de los tributos.

TÍTULO VIII

DISPOSICIÓN FINAL

Todas las obras, según determinación de la Dirección de Planificación o las direcciones técnicas correspondientes de las empresas municipales, determinarán, de manera previa a su ejecución el tiempo de vida útil de las mismas, en cuyos períodos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo y sus empresas, garantizarán el cuidado, mantenimiento y protección de tales obras, sin que en esos lapsos, se puedan imponer contribuciones adicionales a las obras ejecutadas y por cargo a su mantenimiento y conservación. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo emitirá un documento técnico firmado por los directores de obras públicas municipales y fiscalización, en los que consten los años de garantía que tiene cada una de las obras, a fin de que no se duplique el pago.

Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Discutido y aprobado en sesiones en primera del lunes 30 de septiembre del 2013 y en segunda el día viernes 04 de octubre del 2013.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Chimbo, a los cuatro días del mes de Octubre del año dos mil trece

f.) Ing. Oscar Rodrigo Peñaherrera O., Alcalde del GAD Municipal de Cantón Chimbo.

CERTIFICADO DE DISCUSION: Que la presente **ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACION, GESTION, RECAUDACION E INFORMACION DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN CHIMBO**, fue discutida y aprobada, por el Gobierno Municipal del Cantón Chimbo en las Sesiones Ordinarias de Concejo realizadas el 30 de septiembre del 2013 y el 04 de octubre del 2013.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General del GAD Municipal del Cantón Chimbo.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHIMBO.- Chimbo, a los 4 días del mes de octubre del 2013; conforme lo dispone el artículo 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la presente ordenanza al Señor Alcalde, para su sanción en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General del GAD Municipal del Cantón Chimbo.

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE CHIMBO.- Chimbo 04 de octubre del 2013, a las 10h00. **VISTOS.-** Por cuanto la Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente sanciono la presente ordenanza conforme a las atribuciones que me confiere el artículo 322 inciso tercero. **EJECUTESE**

f.) Ing. Oscar Rodrigo Peñaherrera O., Alcalde del GAD Municipal de Cantón Chimbo.

CERTIFICO. San José de Chimbo 04 de octubre del 2013; la infrascrita Secretaria General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chimbo, certifica el Ing. Rodrigo Peñaherrera O., Alcalde del Cantón, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.

f.) Sra. Patricia Veloz Acurio, Secretaria General del GAD Municipal del Cantón Chimbo.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO.- Certifico que es fiel copio del original que reposa en este departamento.-
f.) Ilegible, Secretaría General.

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.



REGISTRO OFICIAL
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



Quito
Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835

Guayaquil
Malecón 1606 y 10 de Agosto
Edificio M.I. Municipio de Guayaquil
Teléfono: 2527107

Almacén Editora Nacional
Mañosca 201 y 10 de Agosto
Telefax: 2430110



www.registroficial.gob.ec