



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - N° 302

Quito, lunes 26 de
febrero de 2018

Valor: US\$ 1,25 + IVA

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Ext.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre N° 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de
Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

56 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

- Cantón Guano: Que reforma a 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 2018 - 2019	2
- Cantón El Empalme: De aprobación del plano del valor de la tierra urbana y de las edificaciones, criterios de ajuste y las tarifas que regirán para el avalúo catastral y el cobro del impuesto predial urbano, para el bienio 2018 - 2019	7
- Cantón Arenillas: Que expide la cuarta reforma de la Ordenanza que reglamenta el arrendamiento y venta de solares municipales	43
- Cantón Montecristi: Que expide la primera reforma a la Ordenanza para la administración, regulación y control de la tarifa del servicio de agua potable y la tasa del servicio de alcantarillado; y, el servicio del hidrosucciónador	48

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUANO.

Considerando:

QUE, el artículo 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, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 238 establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

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

QUE, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

QUE, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantoriales, acuerdos y resoluciones;

- b)** Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- c)** 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

QUE, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

QUE, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

QUE, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

QUE, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 501 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que 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.

QUE, el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

QUE, el artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece de los vienes exentos del pago del impuesto predial rural.

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

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

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

Expede:

LA REFORMA A 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 2018 -2019 DEL CANTÓN GUANO, PUBLICADA EN LA EDICIÓN ESPECIAL NO. 279 DE 16 DE FEBRERO DE 2018.

Art. 1.- Sustitúyase el cuadro y segundo inciso del Artículo 40 de la presente Ordenanza, por el siguiente:

***Artículo 40. –VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de la siguiente tabla basada en los parámetros del artículo 40 de la presente ordenanza:

TABLA DE VALORES DE LA PROPIEDAD		
AVALUO DEL PREDIO (USD)	IMPUUESTO (USD)	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (USD)
0.00 A 5790.00	0	1
5791.00 A 15000.00	4,25	1
15001.00 A 20000.00	5,50	1
20001.00 A 40000.00	6,00	1
40001.00 A 50000.00	8,00	1
<i>0.00025 DEL AVALUO DE 50001.00 A 75000.00</i>		
<i>PREDIAL</i>		1
<i>0.00050 DEL AVALUO MAYOR A 75001.00</i>		1
<i>PREDIAL</i>		

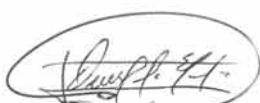
De conformidad con el artículo 520 del COOTAD, se tendrá en cuenta los predios y bienes exentos; a los cuales se les considerara el valor de \$ 3,00 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA, como precio base por cada uno de los predios de los propietarios.

Art.- 2.- Sustitúyase el segundo inciso de la Disposición General Segunda de la presente ordenanza, por el siguiente:

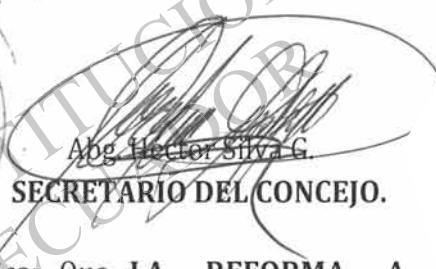
Aclarando que, a la población se ha dotado de servicios varios constantes de alumbrado público, sanitarios (letrinas) y vías de acceso; por lo tanto pagaran una tasa impositiva básica por el valor establecidos en la tabla enunciada en el artículo 40 de la presente ordenanza.

La presente Reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del señor Alcalde del GADM del cantón Guano y de forma inmediata se procederá con su Publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, a los 14 días del mes de febrero del 2018.



Lic. Oswaldo estrada Avilés
ALCALDE DEL GADM-CG



Abg. Héctor Silva G.
SECRETARIO DEL CONCEJO.

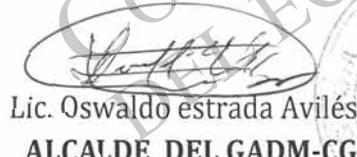
SECRETERÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.– Certifico: Que LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTÓN GUANO, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, en primer debate en sesión ordinaria de 09 de febrero del 2018; y, en segundo debate en sesión extraordinaria de 14 de febrero del 2018.



Abg. Héctor Silva G.
SECRETARIO DEL CONCEJO.



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN.– Promúlguese y ejecútese. Guano a los 16 días del mes de febrero del 2018.



Lic. Oswaldo estrada Avilés
ALCALDE DEL GADM-CG



SECRETARÍA DEL CONCEJO.- CERTIFICA: Que sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **REFORMA A 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 2018 -2019 DEL CANTÓN GUANO**, el Lic. Oswaldo Vinicio Estrada Avilés Alcalde del GADM del Cantón Guano, a los 16 días del mes de febrero del 2018, siendo las 11 horas en la mañana.



SECRETARIO DEL CONCEJO.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL EMPALME

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264, numeral 9, de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales tendrán entre sus competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, la de formar y administrar los catastros inmobiliarios Urbanos y Rurales”; y, en el inciso final del mismo artículo indica que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, conforme lo prescribe el artículo 139, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) es una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 489, letra c), del (COOTAD) determina que son fuentes de obligación tributaria municipal y metropolitana, las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el Art. 492 del (COOTAD) señala que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el Art. 494 del (COOTAD) dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado.

Que, el Art. 496 del (COOTAD) establece que las municipalidades de forma obligatoria, realizarán actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad Urbana y Rural cada bienio.

Que, el Art. 495 del (COOTAD), estable los elementos y normas para la valoración de los predios Urbanos.

Que, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas y según lo estable el Art. 502 del (COOTAD), es indispensable establecer los planos de valor de la tierra Urbana, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios Urbanos que regirá para el bienio 2018-2019; y,

El ejercicio de las atribuciones que le confieren los Arts. 55, letras e), i) y 57, letras a) y b), del (COOTAD).

En ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los artículos 240 y 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo prescrito en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y DE LAS EDIFICACIONES, CRITERIOS DE AJUSTE Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL AVALÚO CATASTRAL Y EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DE EL CANTÓN EL EMPALME PARA EL BIENIO 2018–2019.- que sustituye a la Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos en la cabecera cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, para el Bienio 2016-2017.

Capítulo I
DISPOSICIONES PRELIMINARES

ART. 1.- OBJETO.-El Concejo Municipal del Empalme, mediante esta Ordenanza, establece las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y el cobro del impuesto predial urbano en el Cantón El Empalme, para el Bienio “2018-2019”

ART. 2.- ÁMBITO.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados dentro del área urbana del cantón Empalme, de acuerdo a lo establecido mediante las Ordenanzas previamente aprobadas por el Consejo Municipal de acuerdo al límite urbano establecido en el estudio de la Consultoría y que se aplicará para el bienio 2018-2019.

Art. 3.- DE LA VALORIZACIÓN DE LA TIERRA URBANA Y DE LAS EDIFICACIONES.-

1) La valorización de la tierra de los predios localizados dentro del área urbana del cantón El Empalme se sujetará a los siguientes elementos de valoración:

a) Planos para el valor del suelo en función a las características, localización, servicios básicos, complementarios y urbanísticos así como otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas. Conforme a la **IMAGEN 01_Zonas Homogéneas / IMAGEN 02_Zonas Geoeconómicas** y las tablas de valores anexas a la presente ordenanza.

Los valores que constan en la tabla de los valores de suelo, constituyen precios referenciales de acuerdo al estudio de mercado realizado por el equipo Consultor, además de eso existen límites de cada manzana una de las manzanas y zonas en las que incluyen los valores máximos y mínimos y, por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores de acuerdo a la posición de los mismos con respecto a los

ejes de valor establecidos que deberán estar comprendidos entre el rango máximo y mínimo, a sus características intrínsecas y localización de los mismos, los cuales servirán para establecer el avalúo y la determinación de impuestos.

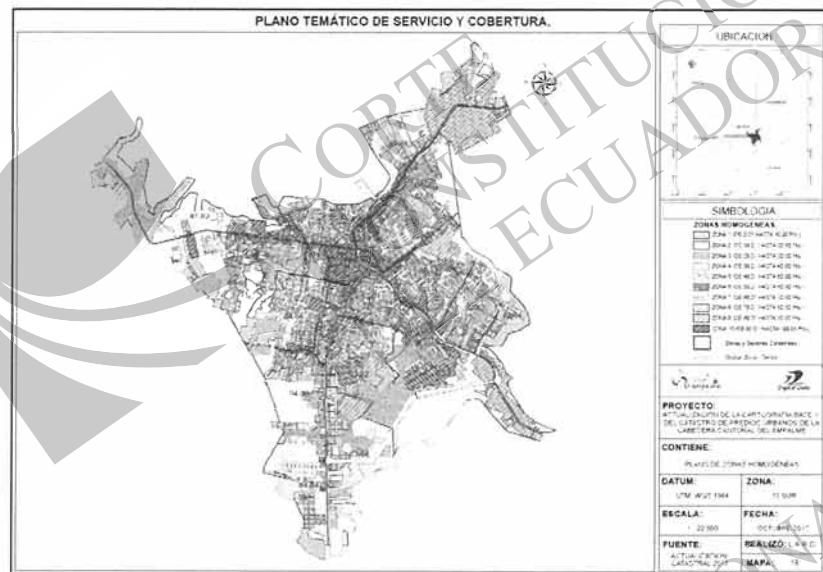


IMAGEN 1 ZONAS HOMOGENEAS



IMAGEN 2 ZONAS GEOECONÓMICAS

Las zonas homogéneas obedecen a estudio de mercado que incluye el levantamiento de información de los servicios básicos, complementarios y urbanísticos, se adjuntan los planos de cada servicio. Las capas que contienen la información se encuentran en los anexos del **MODELO DE VALORACIÓN**.

b) LAS TABLAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO:

TABLA N°1
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE
SUELO (Tts)

Nº	NOMBRE	FACTO R
1	SECO	1
2	CENAGOSO	0,9
3	INUNDABLE	0,65
4	INESTABLE	0,75
5	SUELOS NO URBANIZABLES	0,7

TABLA N°2
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE /
TOPOGRAFÍA (Ttrr)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	PLANO	1
2	ONDULADO	0,92
3	ACCIDENTADO	0,7
4	QUEBRADO	0,7
5	MUY ACCIDENTADO	0,5

TABLA N°3
COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO
(Tus)

USO	NOMBRE	FACTO R
1,1	SIN EDIFICACIONES / VACANTE	1,2
1,2	EDIFIC. NO HABITADA	1,05
1,3	EDIFIC. EN CONSTRUCCIÓN	0,95
1,4	BOTADERO DE BASURA	1,25
2,0	USOS NO URBANOS (AGRIC, MINAS, ETC)	1,25
3	INDUSTRIA, MANUFACTURA, ARTESANÍA	1,15
4	INSTAL. DE INFRAESTRUCTURA (AGUA Y ELECTRICIDAD)	1,05
5	VIVIENDA	0,9
6	COMERCIO	1,1

7	COMUNICACIONES (TELEFONÍA, CORREO, AEROPOSTAL)	1,05
8	ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS	1,15
9,1	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA	1
9,3	SERVICIOS SOCIALES Y COMUNALES	1
9,4	DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO (CINE, PISCINA, ETC)	1,1
9,5	SERVICIOS PERSONALES (ZAPATERÍA, MECÁNICA, ETC)	1,15
9,7	EQUIPAMIENTO COMUNAL (PARQUE, MERCADO, ETC)	0,95
10	OTROS	1

TABLA N°

3A

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO
ESPECIFICO DE SUELO (Tuse)**

DETALLE USO	NOMBRE	FACTO R
1	SI EDIFICACIÓN	0,8
2	LOTE BALDÍO	0,8
3	LOTES VACANTES	1,15
4	ABANDONADA	0,9
5	DESALOJADA	0,9
6	NO HABITADA	0,9
7	EN CONSTRUCCIÓN	0,94
8	BOTADERO DE BASURA	0,96
9	BOTADERO DE DESECHOS SÓLIDOS	0,96
10	USOS ESPECIALES	1,2
11	USO AGRÍCOLA	1
12	MINA	2,8
13	CULTIVOS	1,1
14	BOSQUES	1
15	CRIADEROS	1,1
16	GANADERO	1,3
17	AVICOLA	1,3
18	PISCICOLA	1,3
19	INDUSTRIAL	1,9
20	MANUFACTURAS	1,12

21	ARTESANIAS	0,9
22	ROPA TEXTILES Y CUEROS	1,15
23	INSUMOS DE CONSTRUCCIÓN	1,3
24	IND. Y PRODUCTOS DE LA MADERA	1,4
25	IND. METÁLICAS BÁSICAS	2
26	TANQUES	1
27	OTROS	1,1
28	PLANTAS ELÉCTRICAS	0,9
29	PLANTAS DE AGUA	9
30	VIVIENDA	1,2
31	MULTIFAMILIAR	1,1
32	ARRIENDO	1
	SEDES SINDICATOS	
33	ORGANIZACIONES PRIVADOS	1
34	ALBERGUE	1,1
35	COMERCIO	1,3
36	HOTELES Y HOSTERÍAS	1,3
37	PENSIONES Y RESIDENCIALES	1,25
38	MOTELES	1,25
39	GASOLINERAS	1,8
40	DISTRIBUCION GAS	1,3
41	MATERIALES	1,15
42	FERRERÍAS	1,3
43	ABONOS, BALANCEADOS, SEMILLAS	1,15
44	ALIMENTOS Y CONSERVAS	1,1
45	ENSAMBLAJE ACCESORIOS	1,1
46	RESTAURANTE	1,3
47	AGENCIAS DE TURISMO	1,3
48	ABARROTES - TIENDAS	1,3
49	VENTA DE MUEBLES Y ACCESORIOS	1,3
50	ELECTRODOMESTICOS VENTAS	1,3
51	VEHICULOS Y ACCESORIOS	1,4
52	PAPELERÍAS Y BAZARES	1,2
53	COMERCIO POR MAYOR	1,5
54	COMERCIO	1,3
55	TELÉFONO	1
56	CORREO	1
57	AEROPUERTO	1,8
58	CENTRAL TELEFÓNICA	1
59	BANCOS	1,8

60	COOPERATIVA	1,5
61	MUNICIPIO	1
62	SALON SOCIAL	1,6
63	MERCADO PÚBLICO	0,9
64	MERCADO GANADO	0,9
65	CAMAL	0,9
66	CENTRO EXPOSICIONES	0,9
67	GESTIÓN	1
68	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0,9
69	ADMINISTRACIÓN RELIGIOSA	1
70	INNFA	0,9
71	SERVICIOS COMUNALES	0,9
72	CULTURALES	1
73	MUSEOS	0,9
74	CULTOS Y AFINES	0,9
75	CEMENTERIOS	0,9
76	SOCIO ASISTENCIAL	0,9
77	CENTRO AGRICOLA	1
78	INSTRUCCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA	0,9
79	ASOCIACIONES COMERCIALES / PROFESIONALES	0,9
80	OTROS SERVICIOS SOCIALES	0,9
81	PROSTITULOS	1,8
82	DEPORTE Y RECREACIÓN	0,9
83	ESTADIOS	0,9
84	COLISEOS Y CANCHAS	0,9
85	PISCINAS Y AFINES	0,9
86	GALLERAS	1,2
87	JUEGOS BAJO TECHO	1,15
88	DISCOTECAS, CLUBES	1,2
89	CINES, TEATROS	0,8
90	OTROS SERVICIOS DE DIVERSION	1,1
91	GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS	1
92	BARES, CANTINAS, HELADERIAS	1,15
93	RESTAURANTES	1,15
94	PICANTERIAS Y OTROS	1,15
95	SERVICIOS PROFESIONALES	1,15
96	MECÁNICA	1,15
97	CARPINTERÍA	1,15
98	SALONES DE BELLEZA, MASAJES	1,15

99	BOTICAS Y FARMACIAS	1,15
100	BAZARES	1,15
101	LIBRERÍAS Y PAPELERÍAS	1,15
102	ÓPTICAS	1,15
103	FUNERARIAS	1,15
104	SERVICIOS DE REPARACIÓN	1
105	LAVANDERÍAS Y AFINES	1
106	EQUIPAMIENTO COMUNAL	0,9
107	EDUCATIVOS Y AFINES	0,9
108	HOSPITALES Y AFINES	0,9
109	PARQUES Y PLAZAS	0,8
110	ÁREAS VERDES	0,8
111	BIBLIOTECAS	0,8
112	CASA COMUNAL	0,8
113	CLINICAS	1,7

TABLA N° 05
COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR TIPO DE
ACCESO AL LOTE (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE	0,88
2	TIERRA	0,9
3	LASTRE	0,92
4	ADOQUÍN / ADOCRETO	1
5	ASFALTO	0,98
6	HORMIGÓN HIDRÁULICO	1
7	OTRO	0,95

TABLA N°
06
COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO
DEL LOTE (Ttal)

ID	DESDE M ²	HASTA M ²	FACTOR
1	0	100	1,1
2	100,01	1000	1
3	1000,01	5000	0,8
4	5000,01	10000	0,7
5	10000,01	30000	0,6
6	30000,01	50000	0,5

7	50000,01	100000	0,4
8	100000,01	500000	0,3
9	500000,01	1000000	0,2
10	1000000,01	1E + 12	0,12

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL
LOTE (Tff)

RELACIÓN FRENTE / FONDO	NUMÉRICA	FACTO R
1:1-1:3	1 a 0,333	1
1:4	0,250	0,9925
1:5	0,20	0,9850
1:6	0,1667	0,9775
1:7	0,1429	0,9700
1:8	0,1250	0,9625
1:9	0,1111	0,9550
1:10	0,1000	0,9475
1:11	0,0909	0,9400

TABLA N°7
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL
LOTE (Tacl)

CODIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE ACERAS	0,96
2	CEMENTO	1
3	ADOCRETO	1,05
4	CERÁMICA	1,10
5	PIEDRA	1
6	OTRO MATERIAL	1

TABLA N° 8
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIOS
DE AGUA (TAag)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE	0,88
2	LLAVE PÚBLICA	0,92

3	CARRO CISTERNA	0,92
4	POZO VERTIENTE	0,89
5	RÍO CANAL	0,9
6	RED PÚBLICA TRATADA	1
7	RED PÚBLICA ENTUBADA	0,98

TABLA N°9
COEFICIENTES DE RELACIÓN POR SERVICIO DE
ALCANTARILLADO (TAal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE	0,73
2	A CIELO ABIERTO	0,7
3	RÍO O QUEBRADA	0,7
4	RED PÚBLICA	1
5	POZO SÉPTICO	0,9
6	OTRO	0,7

TABLA N°
10
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE
ENERGÍA ELÉCTRICA (TSee)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE	0,93
2	PLANTA PROPIA	0,96
3	RED PÚBLICA	1

TABLA N°11
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE
ALUMBRADO PÚBLICO (TSalp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE	0,93
2	TIENE	1

TABLA N°
12
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE
RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE	0,96
2	TIENE PERMANENTE	1
3	TIENE OCASIONAL	0,98

TABLA 13
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR
IMPLANTACIÓN

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	CONTINUA SIN RETIRO	1
2	CONTINUA CON RETIRO	1
3	CONTINUA CON PORTAL	1,05
4	AISLADA SIN RETIRO	0,96
5	AISLADA CON RETIRO	0,95
6	OTRO	0,93

TABLA N°
14
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR
LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Tlom)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	ESQUINERO	1,08
2	INTERMEDIO	1
3	INTERIOR	0,5
4	EN CALLEJÓN	0,75
5	EN CABECERA	1,15
6	BIFRONTAL	1,15
7	MANZANERO	1,20

TABLA N°
15
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	ESCARPADO HACIA ARRIBA	0,85
2	ESCARPADO HACIA ABAJO	0,82
3	PLANO	1
4	SIN INFORMACIÓN	1

TABLA N°16

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE TRANSPORTE PÚBLICO	0,95
2	SI TIENE TRANSPORTE PÚBLICO	1

TABLA N°**17**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (TSIn)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE INTERNET	0,95
2	TIENE INTERNET PÚBLICO	0,95
3	TIENE INTERNET PROPIO	1

TABLA N°**18**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFONICO

CÓDIGO	NOMBRE	FACTO R
1	NO TIENE RED TELEFONICA	0,93
2	TIENE RED TELEFONICA	1

TABLA N°**19**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR BORDILLOS (Tbor)

CÓDIGO	NOMBRES	FACTO R
1	NO TIENE	0,9
2	SI TIENE	1,1

TABLA N°**20**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR

1	NO TIENE	0,95
2	SI TIENE	1

TABLA N°

21

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgos)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NINGUNO	1
2	ZONA INUNDABLE HASTA 50%	0,6
3	ZONA INUNDABLE +50%	0,35
4	FALLA GEOLÓGICA LEVE	0,65
5	FALLA GEOLÓGICA MODERADA	0,4
6	FALLA GEOLÓGICA GRAVE	0,1

TABLA N°22

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL (TAalp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO TIENE	0,95
2	SI TIENE	1

TABLA N°

23

TOPOGRAFÍA

1	A NIVEL	1
2	SOBRE NIVEL	0,96
3	BAJO NIVEL	0,91

- c) **FORMULA DE VALOR COMERCIAL INDIVIDUAL DE TERRENO.**- Una vez realizado la valoración del terreno, se aplicará la fórmula para el cálculo del avalúos de predios y edificaciones, la que esta implementada en el SIIM y que será la herramienta que se utilizará para la emisión de títulos de créditos del 2018

NOTA: Se adjunta el **borrador de estudio de valoración del suelo y edificaciones del área urbana del Cantón El Empalme.**

La fórmula a aplicarse es la siguiente:

$$\text{Valor_M2} = v_máximo - (((v_máximo - v_mínimo) / distancia_total) * DMax)$$

Dónde: **v_máximo**= valor máximo de la manzana

v_mínimo = valor mínimo de la manzana

D max = distancia al eje de valor mayor

D min= distancia al eje de valor menor

Distancia_total = Dmax+ Dmin

Valor Base=Valor_M² * Área Total Predio

FACTORGRADO 2:

Fsb2=(Fagua+Falc+Fenerg)/3

Fvía2=Fvía

Fdu2=(Fgdu+Fpa)/2

Fus2= \square ((Fus+Fuse)/2)*Porcentaje Área)

F2=(((Fsb2+Fvia2+Fdu2)/3)*Fus2))*F corrección Grado 2

Dónde: Fagua =Factor Red Agua

Falc=Factor Red Alcantarillado

Fenerg=Factor Red Energía Eléctrica

Fvia=Factor Vía

Fgdu=Factor Grado Desarrollo Urbanístico

Fpa=factor Patrimonio

Fus=Factor Uso

Fuse=Factor Uso Específico

FACTORGRADO 3:

Fil3= (Fimp+Floc)/2

Fre13= \square Fre1*Porcentaje Área))

Ftsu3= \square Ftsu*PorcentajeArea))Fcf

3=(Ftop+Fniv+Fre13+Ftsu3)/4)

Face3=Face

F3= ((Fil3+ Face 3+Fbor3)/3)* Fcf3)* F Corrección Grado3

Dónde:

Fimp=Factor Implementación

Floc=Factor Localización Frel=Factor

Relieve Ftsu=Factor Tipo Suelo

Ftop=Factor Topografía

Fniv= Factor Nivel

Face=factor Acera

Fbor=factor Bordillo

FACTOR GRADO 4

Fmeal4= (Fmed+Falum+Falcpl/3

F4= ((Fff+Finter+Fmeal4)/3)*Ffor)*F corrección Grado 4

Dónde:

Fmed =Factor Medidor Domiciliar

Falum=Factor Alumbrado

Fff=Factor Frente Fondo

Ffor=Factor Forma Terreno

Falcpl=Factor Alcantarillado Pluvial

FACTOR GRADO

5:

$$F5 = (((Frec+Ftel+Finter)/3)*Ftrans)*F \text{ corrección Grado 5}$$

Dónde:

Frec =Factor Recolección Basura

Ftel=Factor Red Telefónica

Finter=Factor Internet

Ftrans=Factor Transporte

$$\text{Avaluó Total Terreno} = [\text{Valor Base}*F2*F3*F4*F5]*F \text{ Tamaño}*F \text{ Riesgos}*F \text{ Especiales}$$

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula)

Factor de corrección

F Corrección

Si ($Fr < (1-Fi)$)

On ($Fr > (1+Fi)$) Si ($Fr < (1-Fi)$)

$Fc = (1-Fi)/Fr$

Caso contrario

$Fc = ((1+Fi)/Fr)$ caso contrario $Fc = 1$

Dónde:

Fr=Factor Resultante de cada Grado

Fi= Factor de Incidencia por cada Grado (Máximos o Mínimos de Peso según Grado 30%, 20%, etc.)

Fc =Factor de Corrección para cada grado.

Dos) La valorización de las edificaciones de los predios localizados dentro del área urbana del cantón El Empalme se sujetará a los siguientes elementos de valoración:

a) TABLA DE VALORES DE PARTICIPACION CADA METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

Tabla N°3.- Valor por cada Metro cuadrado de Construcción

ELEMENTOS	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	PROMEDIO
CIMENTACIÓN	HOMIGON CICLOPEO	11.21
	ZAPATA AISLADA	11.07
	VIGAS DE CIMENTACIÓN	19.76
	LOSAS DE CIMENTACIÓN	43.70
CONTRAPISO	HORMIGON CICLOPEO	14.18
	LADRILLO VISTO	17.94
	TIERRA	1.76
	CAÑA GUADUA	9.94
COLUMNAS	ACERO/METAL	25.31
	CAÑA GUADUA	1.57
	HIERRO	25.31
	HORMIGON ARMADO	11.47
	MADERA COMUN	4.09
	MIXTO METAL/H	30.75
	PILOTES DE HORMIGON ARMADO	15.82
VIGAS	HORMIGON ARMADO	18.58
	CAÑA GUADUA	5.97
	HIERRO	37.16
	ACERO/METAL	37.16
	MADERA COMUN	6.55
	MADERA PROC. FINA	13.91
ENTREPISO	LOSA H.A	35.08
	MADERA-HORMIGON	27.05
	MADERA COMUN	12.99
	MADERA PROCESADA FINA	24.62
	LOSA PREFABRICADA	50.68
PAREDES	LADRILLO/BLOQUE	17.49
	CAÑA GUADUA	25.16
	MADERA COMUN	22.21
	GGYPSUM	37.45
	PREF. HORM. SIMPLE	127.73

CUBIERTA	MADERA PROCESADA FINA	28.29
	MALLA	7.77
	ZINC	28.14
	LONA	34.31
	PIEDRA (T)	123.66
	PLYCEM	42.03
	ADOBE/TAPIAL	84.88
	ACERO/METAL	52.02
	CAÑA GUADUA	6.09
	HIERRO	52.02
	LOSA DE H.A	64.31
	MADERA COMUN	12.10
ESCALERA	MADERA PROC. FINA	29.04
	ESTRUCTURA METALICA	52.02
	HORMIGON ARMADO	4.17
	METALICA	1.54
ACABADOS	MADERA TRATADA	1.83
	MADERA RUSTICA	0.88
REVESTIMIENTO DE PISOS	ADOQUIN	16.95
	CERAMICA	27.70
	DUELA PROC.	27.51
	TABLON	53.00
	PORCELANATO	48.18
	ENCEMENTADO	11.37
	PISO FLOTANTE	27.84
	GRESS	27.70
	LAMINA DE TOL CORRUGADA	10.33
	MADERA COMUN	5.70
	MARMOL	80.43
	ALUMINIO-VIDRIO	12.90
PUERTAS	HIERRO	13.44

	MADERA PANELADA	15.25
	MADERA TAMBORADA	12.06
	ENROLLABLE METALICA	3.83
	PLASTICO PREFABRICADO	4.14
	TOL	7.33
	VIDRIO TEMPLADO	38.11
	CAÑA GUADUA	3.57
	MALLA	6.48
ESTRUCTURA DE VENTANAS	ALUMINIO	23.75
	CAÑA GUADUA	9.62
	HIERRO	7.59
	MADERA COMUN	10.10
	MADERA PROC. FINA	11.38
	PLASTICO PREFABRICADO	8.94
VIDRIOS	VIDRIO COMUN	2.22
	VIDRIO TEMPLADO	13.72
	VIDRIO CATEDRA	4.22
PROTECTORES DE VENTANA	MADERA	3.02
	HIERRO –METAL	14.11
ENLUCIDO DE PAREDES	ENLUCIDO	23.51
	CALCIMINAS	6.65
	CAUCHO	9.95
	ESMALTE	16.77
	GRANIPLAST	10.72
	ALUCUBOND	79.41
	CERAMICAS	45.22
	FACHALETA	23.85
	LACA	28.38
	ESTUCO	22.22
TUMBADOS	CAÑA GUADUA	9.15
	FIBRA MINERAL	26.68
	PANEL DE YESO (GYPSUM)	26.72
	MADERA RUSTICA	13.00

ACABADO DE CUBIERTA	MADERA TRATADA	26.64
	1/2 DUELA	19.35
	ARENA CEMENTO	7.05
	ASBESTO CEMENTO	14.96
	CADY/PAJA	41.91
	CERAMICA	32.25
	LOSA PREFABRICADA	3.73
	FERROCEMENTO	19.93
	MADERA LADRILLO	34.41
	POLICARBONATO	78.68
	TEJA ORDINARIA	18.84
	TEJA VIDRIADA	31.50
	TEJUELO	23.74
	ZINC	14.73
INSTALACIONES		
ENERGÍA ELÉCTRICA	VISTA	5.36
	EMPOTRADA	23.55
	MIXTA	26.96
INSTALACIONES SANITARIAS	VISTA	2.41
	EMPOTRADA	4.85
	MIXTA	6.72
	FOSA SÉPTICA	6.99
	LETRINA	1.46
INSTALACIONES PLUVIALES	VISTA	2.01
	EMPOTRADA	2.46
	MIXTA	2.27
INSTALACIONES ESPECIALES	ASCENSOR	83.69
	CIRCUITO CERRADO DE TELECOMUNICACIONES	1.30
	MONTACARGAS	178.29
	SISTEMA ALTERNO DE ENERGIA ELECTRICA	118.35
	SISTEMA CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	29.02
	SISTEMA CONTRAINCENDIO	9.59

	SISTEMA DE GAS CENTRALIADO	7.59
	SISTEMA DE VENTILACION MECANICA	9.49
	SISTEMA DE VOZ Y DATOS	9.54
	PISCINA	76.49

Los valores mencionados en la Tabla N°3 permiten obtener el costo por metro cuadrado de cada piso analizado dentro de un bloque constructivo sumando el factor de cada característica observada dentro del piso. Con este costo por metro cuadrado obtenido se procede a la aplicación de la fórmula conforme está determinada en la ordenanza vigente del Cantón Empalme.

- b) **FÓRMULA PARA ESTABLECER EL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA:** Para establecer el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, se procede a la sumatoria de los pisos de cada bloque constructivo de los cuales este constituida y a los cuales se le aplica el método de reposición y los correspondientes factores que depreciarían cada piso. Se aplicara la siguiente fórmula:

$$VE = (VP_1 + VP_2 + VP_3 + VP_n)$$

VE.- Valor Total de la edificación.

VP_{1,2,3,...n}.- valor actual del Piso N°1,2,3,...n; según este constituido la edificación analizada.

La aplicación de la simulación de presupuestos de obra que van a ser evaluados 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, servirán para determinar el valor de cada piso que forma parte de una edificación y en el cual se divide: **En su estructura:** columnas, vigas, contrapiso, entrepisos, paredes, escalera y cubierta. **En acabados:** Revestimiento de pisos, puertas exteriores, estructura de ventanas, vidrios, protector de ventana, enlucidos de pared, tumbados, acabado de cubierta. **En instalaciones:** energía eléctrica, sanitaria, pluvial, contra incendio, aire acondicionado, ventilación mecánica. **Otras inversiones:** ascensor, circuito cerrado de telecomunicaciones, montacargas, sistema alterno de energía eléctrica, sistema de gas centralizado, sistema de voz y datos. Criterio desarrollado a partir del fundamento metodológico del costo de reposición analizado y definiendo sistemas constructivos existentes.

El valor de reposición por pisos consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir cada piso nuevo con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y perdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor del piso en su estado real, al momento de la valuación.

A partir de la fecha de valoración de edificaciones, se aplicara a las características constructivas de cada piso la sumatoria de los diferentes rubros en relación a la codificación constante en la ficha predial urbana, esta sumatoria nos genera el valor por metro cuadrado y aplicado al área del bloque constructivo, se continua con la aplicación de los coeficientes de depreciación (**Anexo N°21**)

Para el caso de otras inversiones: se considera el avalúo correspondiente sumado al piso donde se encuentre dicho adicional presente.

- c) DEL CALCULO DEL AVALUÓ DE LA CONSTRUCCIÓN. El avalúo comercial individual de las edificaciones, nace de calcular el valor de reposición de cada piso que lo conforma aplicando las siguientes fórmulas para su determinación:

FORMULA N°1

$$VM2C = \sum (CO_1 + CO_2 + \dots + CO_n)$$

De donde:

VM2C.- Valor metro cuadrado de construcción del piso analizado.

CO_{1,2,3,...,n}.- Valores Unitarios de cada elemento que compone el piso analizado, presente en la Anexo N°21.

FORMULA N°2

$$ABC_n = (VM2C_n * AREAPISO_n)$$

De donde:

ABC_{1,2,3,...,n}.- Avalúo Base del piso Construido, el cual se determina entre la multiplicación del Valor metro cuadrado de construcción del piso analizado multiplicado por el área de piso levantada en campo.

VM2C_{1,2,3,...,n}.- Valor metro cuadrado de construcción del piso analizado.

AREAPISO_{1,2,3,...,n}.- Es el área levantada en campo por el encuestador y subida al ambiente gráfico.

FORMULA N°3

$$APC_n = (ABC_n * FT * FPC * FH)$$

De donde:

APC_{1,2,3,...,n}.- Avalúo del piso Construido afectado por los factores correspondientes a Terminados, Porcentaje de avance en la construcción y la habitabilidad del piso.

ABC_{1,2,3,...,n}.- Avalúo Base de la Construcción, el cual se determina entre la multiplicación del Valor metro cuadrado de construcción del piso analizado multiplicado por el área de piso levantada en campo.

FT.- Factor por Terminados de la construcción (véase Anexo N°22)

FPC.- Factor por Porcentaje de avance de Construcción (véase Anexo N°23)

FH.- Factor por Habitabilidad del Piso, es decir cuan habitable se encuentra para cumplir con el uso para el cual fue construido. (Véase Anexo N°24)

FORMULA N°4

$$AFC_n = (APC_n * \left\{ \left[\frac{(FA * FI * FU)}{3} \right] * FE \right\} * DEP)$$

De donde:

AFC_{1, 2,3,...n}- Avaluó final del piso Construido afectado por los factores correspondientes a acabados, instalaciones, el uso, factor estado y la depreciación

APC_{1, 2,3,...n}- Avaluó del piso Construido afectado por los factores correspondientes a Terminados, Porcentaje de avance en la construcción y la habitabilidad del piso.

FA.- Factor por Acabados (véase Anexo N°21), este factor es el promedio de los elementos que forman parte de los acabados de un piso.

FI.- Factor por Instalaciones (véase Anexo N°25)

FU.- Factor Uso, para lo cual fue construido el piso analizado. (Véase Anexo N°26)

FE.- Coeficiente de Depreciación por Estado de Conservación del Piso analizado. (Véase Anexo N°27)

DEP.- Coeficiente de depreciación por antigüedad del Inmueble, la diferencia entre el año de análisis de la construcción y la fecha en la cal fue edificado, eso nos da el tiempo de implantación y el valor correspondiente de su depreciación. (Véase Anexo N°28)

Para la determinación del valor de la edificación a la fecha de elaboración del avalúo se realizara en base a la siguiente formula.

$$ATE = \sum (AFC_1 + AFC_2 + AFC_3 + \dots + AFC_n)$$

ATE.- Avaluó Total de la Edificación, es la sumatoria de los avalúos finales de cada piso Construido que forma parte de una edificación.

CODIGO MATERIAL	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISOS	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS	FACTOR PISO	FACTOR PUERTAS	FACTOR VENTANAS	FACTOR ENLUCIDOS	FACTOR TUMBADOS
1	NO TIENE	1	0,960	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,0000	1,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2	ACERO	25,3	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000
3	ACERO/METAL	37,2	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,4400	1,000	0	1,0000	1,0000
4	ADOQUIN	17	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,200	0	1,0000	1,0000
5	ALUMINIO	23,8	1,152	0	1,2096	1,8200	1,5600	1,6000	1,4400	1,000	0	1,4400	1,4400
6	ALUMINIO Y VIDRIO	12,9	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,4400	1,000	0	1,0000	1,0000
7	BLOQUE/LADRILLO	17,5	1,152	0	1,2096	1,5000	1,5000	1,2500	1,0000	1,000	0	1,0000	1,0000
8	CAÑA	9,6	0,960	0	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,2600	1,000	0	1,0000	1,0000
9	CERAMICAS	32,3	1,248	0	1,3104	1,9600	1,6800	1,5000	1,5600	1,560	0	1,0000	1,0000
10	DUELA PROCESADA	27,5	1,056	0	1,1088	1,7500	1,5000	1,2000	1,5000	1,500	0	1,0000	1,0000

11	ENLUCIDO	23,5	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,3200	1,000	0	1,0000	1,0000	1,3200	1,0000
12	ENCEMENTADO	11,4	1,056	0	1,1088	1,5400	1,3200	1,1000	1,0000	1,320	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
13	ESTRUCTURA METALICA	37,1	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
14	ESMALTE	16,8	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000
15	GRES	27,7	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,5600	1,560	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
16	CALCIMINAS	6,65	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000
17	GYPSUM	37,5	0,960	0	1,0080	1,4000	1,3200	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,3400
18	HIERRO	37,2	1,152	0	1,2096	1,3400	1,3200	1,4000	1,0000	1,000	0	1,4400	1,4400	1,0000	1,0000
19	HORMIGON ARMADO	35,1	1,152	0	1,1500	1,6000	1,5000	1,4500	1,4400	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
20	LAMINA TOL CORRUGADO	10,3	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,200	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
21	LONA	34,3	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
22	LOSA DE HORMIGON ARMADO	35,1	1,152	0	1,1500	1,6000	1,5000	1,4500	1,4400	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
23	MADERA - HORMIGON	27,1	1,056	0	1,1088	1,5400	1,3200	1,1000	1,0000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
24	MADERA COMUN	22,2	1,056	0	1,0080	1,3700	1,2000	1,0000	1,0000	1,200	0	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000
25	MADERA PANELADA	15,3	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,6200	1,000	0	1,6200	1,0000	1,0000	1,0000
26	MADERA PROCESADA FINA	22,3	1,248	0	1,3104	1,8900	1,6200	1,4000	1,0000	1,000	0	1,0000	1,6200	1,0000	1,0000
27	MADERA TAMBOREADA	12,1	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000
28	MALLA	7,77	1,056	0	1,1088	1,5400	1,3200	1,1000	1,2600	1,000	0	1,2600	1,0000	1,0000	1,0000
29	MARMOL	80,5	1,440	0	1,5120	2,2400	1,9200	1,6000	1,7200	1,720	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
30	METALICA ENROLLABLE	13,4	0,960	0	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,3800	1,380	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
31	MIXTOS METAL Y HORMIGON ARMADO	30,8	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
32	CAUCHOS	9,95	1,060	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000
33	GRANIPLAST	10,7	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000
34	ALUCUBOND	79,4	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000
35	P. FLOTANTE	27,8	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,200	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
36	FACHALETA	23,9	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,3200	1,000	0	1,0000	1,0000	1,3200	1,0000
37	LACA	28,4	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,2000	1,0000
38	PIEDRA	60	1,152	0	1,2096	1,7500	1,5000	1,3000	1,0000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
39	PILOTAJE DE HORMIGON ARMADO	15,8	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,4400	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
40	PLASTICO PREFORMADO	13,1	0,500	0	0,9800	0,9800	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,2000	1,2000	1,0000	1,0000
41	PORCELANATO	32,1	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,5600	1,560	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
42	PREFABRICADO HORMIGON SIMPLE	24,9	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
43	TABLON	26,5	1,056	0	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,2000	1,200	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
44	TOL	7,33	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000
45	VIDRIO TEMPLADO	13,7	1,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	1,6200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

			0						0			
46	ZINC	14,7	0,960	0	1,0080	1,4000	1,1400	1,1000	1,2000	1,000	0	1,0000
47	CAÑA GUADUA	32,8	0,960	0	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,2600	1,000	0	1,2600
48	FIBRA MINERAL	26,7	1,920	0	2,0160	2,8000	2,4000	2,0000	1,8500	1,000	0	1,0000
49	MADERA RUSTICA	13	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000
50	MADERA TRATADA	26,6	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,6200	1,000	0	1,0000
51	1/2 DUELA	20,2	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000
52	MADERA INVERNADERO	3,02	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000
53	VIDRIO COMUN	2,22	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000
54	VIDRIO CATEDRAL	4,22	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,000	0	1,0000
55	HIERRO-METAL	14,1	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,4400	1,000	0	1,0000
57	CANGAHUA	10,7	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000
72	PORCELANATO	16,1	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,5600	1,000	0	1,0000
117	PRE-FABRICADOS	12,5	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000
187	MELAMINE	25,3	1,000	0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,000	0	1,0000

AFC_{1,2,3,...,n} - Avaluó final del piso Construido afectado por los factores correspondientes a acabados, instalaciones, el uso, factor estado y la depreciación

ANEXO N°21

TABLA.- CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DELAS DE EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

ANEXO N°22

TABLA.- FACTOR TERMINADOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	De Lujo	1.2
02	Muy Buenos	1.1
03	Normal	1
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No Tiene	0.5

ANEXO N°23

TABLA.-FACTOR PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN

Código	Desde	Hasta	Factor
0			

01	0	15	0.8
02	15	35	0.85
03	35	50	0.9
04	50	80	0.95
05	80	100	1

ANEXO N°24

TABLA.-FACTOR HABITABILIDAD

Código	Nombre	Factor
01	NO HABITABLE	0.7
02	HABITABLE	1

ANEXO N°25

Para determinar el Anexo N°25 correspondiente al factor por instalaciones se realizó el cálculo promedio presente en la siguiente ecuación.

$$FI = \left(\frac{IS + IE + IEL}{3} \right)$$

De donde.-

FI.-Factor por Instalaciones, nace del promedio de las instalaciones sanitarias, instalaciones especiales e instalaciones eléctricas.

IS.-instalaciones sanitarias

IE.-instalaciones especiales

IEL.-instalaciones eléctricas

TABLA.- INSTALACIONES SANITARIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1

TABLA.- NRO. DE BAÑOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4	1.2
06	Más de 4	1.3
07	Medio baño	0.8

08	Letrina	0.83
09	Común	0.9

TABLA.- INSTALACIONES ESPECIALES

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Sauna-turco	1.4
06	Barbacoa	1.2
07	Cancha de Futbol peq. (césped)	3.2
08	Cancha de Tenis	2.4
09	Cancha de Voleibol	2
10	Otro	2

TABLA.-INSTALACIONES ELÉCTRICAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1

ANEXO N°26

TABLA.-FACTOR USO

CODIGO	FACTOR	USO
1	1.00	HABITACIONAL
2	1.35	INDUSTRIAL
3	1.32	OFICINAS ADMINISTRACIÓN
4	1.53	COMERCIAL
5	1.53	BANCARIO FINACIERO
6	1.30	HOSPEDAJE HOTELERIA
7	1.14	EDUCATIVO
8	1.20	SALUD
9	1.35	DEPORTIVO CUBIERTO
10	1.05	DEPORTIVO ABIERTO 1
11	1.00	DEPORTIVO ABIERTO CANCHAS
12	1.05	RECREATIVO ABIERTO

13	1.40	RECREATIVO CUBIERTO
14	1.18	ASISTENCIA SOCIAL
15	1.18	CENTRALES Y PLANTAS
16	1.18	SEGURIDAD
17	1.09	SERVICIO FUNERARIO
18	1.35	CULTO RELIGIOSO
19	1.09	ANDEN-TERMINALES
20	0.55	PARQUEADERO CUBIERTO SERVICIOS
21	1.00	PARQUEADERO DECUBIERTO
22	0.11	SERVICIOS
23	0.45	AGROPECUARIA
24	0.09	AGRICOLA

ANEXO N°27

TABLA.- COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Bueno	1
02	Regular	0.87
03	Malo	0.6
04	Obsoleto	0.3
05	En construcción	0

ANEXO N°28

TABLA.- COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Más de 50		0.49

ART. 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastro, mantener y actualizar el registro catastral y la cartografía digital; calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando el para el efecto el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará al propietario los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento público el valor del avalúo de cada predio.

ART. 5.- TERMINOLOGÍA O DEFINICIONES.- Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se atenderá las definiciones contenidas en el siguiente glosario de términos:

GLOSARIO DE TÉRMINOS:

- 1. Avalúo.**- Es la determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.
- 2. Bienes ambientales.**- Son los recursos utilizados por el ser humano como insumos en la producción o en el consumo final, que se gastan y transforman como el agua, madera, las sustancias medicinales, objetos que son productos de la naturaleza directamente valorados y aprovechados por el ser humano.
- 3. Bien mostrencos.**- Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido.
- 4. Catálogo de objetos geográficos.**- permite la catalogación de objetos geográficos, sus atributos y dominios, con la finalidad de construir una base geográfica que facilite el almacenamiento, procesamiento, disponibilidad, intercambio, actualización y difusión.
- 5. Catastro Económico.**- Es el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define política tributaria.
- 6. Catastro Físico.**- Es el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.
- 7. Catastro Jurídico.**- Es el registro en cuyas bases constan los datos personales de los tenedores del inmueble (propietarios, poseedores u ocupantes), bien como los documentos cartográficos y los datos descriptivos que permiten identificar de forma clara el límite de la posesión efectiva determinado por el uso del predio, materializando por entes naturales o antropológicos (paredes, cercas, etc.), en relación al límite jurídico que corresponda a la interpretación de los títulos.

8. Catastro Temático.- Son registros en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos alfa numéricos correspondientes a los aspectos de infraestructura como son las redes de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas, telefonía, cable entre otros; ambiental cuyo objetivo es evaluar la calidad ambiental del medio físico natural y el comportamiento urbano; y social. Los mismos que son administradas por empresas privadas o instituciones públicas de diferentes niveles y áreas de gobierno.

9. Catastro Territorial Multifinalitario (CTM) , -Es el modelo catastral que relaciona los Datos Catastrales Básicos registrados en el Inventario Catastral Básico de la Entidad Catastral Territorial, con los Catastros Temáticos. La articulación interinstitucional se basa en acuerdos o convenios a través de los cuales instituciones y temas se van incorporando de forma gradual al sistema de información catastral. Se materializa mediante una Infraestructura de Datos Espaciales local conformada de acuerdo a las normas y estándares definidos por el Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE).

10. Clave Catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote.

11. Coeficiente de Variación.- Es la relación porcentual entre la desviación típica o estándar y el promedio.

12. Datos Catastrales Básicos.- Son los que conforman el Inventario Catastral Básico de los predios ubicados dentro de la jurisdicción de la Entidad Competente contemplando sus atributos económicos (valor del suelo y de las construcciones), físicos (forma, dimensiones y ubicación georeferenciada) y jurídicos.

13. Datos Geográficos Catastrales.- Se denomina a la representación gráfica que define la identificación, delimitación y deslinde de los predios y sus respectivas construcciones, cualquiera que sea el uso o actividad a la que están destinados, constituyéndose en su conjunto el soporte gráfico y catastral. Está compuesta por los Planos Catastrales y las Cartas Prediales.

14. Entidad Competente.- Para esta norma se referirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano

15. Entidad Catastral Territorial.- Es el órgano municipal responsable por el registro y la publicación de los datos básicos correspondientes a los predios y a los objetos catastrales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Corresponde a las actualmente denominadas Departamento de Avalúos y Catastros.

16. Formación de Catastro.- Es el conjunto de datos alfanuméricos y gráficos de todos los bienes inmuebles ubicados dentro del Cantón EL EMPALME, que deberán estar registrados en el catastro inmobiliario municipal y administrado por el Departamento de Catastros y Avalúos.

17. Infraestructura de Datos Espaciales (IDE).- Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el acceso y uso de la información geo espacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.

18. Inventario Catastral Básico.- Es el inventario oficial y sistemático de todos los predios de la Entidad Competente, administrado por el Catastro Territorial, y constituido esencialmente por:

Datos descriptivos referentes a los componentes económicos, físicos y jurídicos de los predios.

- Planos catastrales originales generados por levantamientos al detalle.
- Cartas prediales digitales georeferenciadas.
- Mapa de valores del suelo urbano y rural.

19. Inventario Catastral Temático Multifinalitario (CTM).- Es el inventario territorial oficial y sistemático de la Entidad Competente, coordinado por la Entidad Catastral Territorial, constituido por el Inventario Catastral Básico y bases de los Catastros Temáticos. Siendo que el CTM es modular, no existe un modelo único de datos ni un inventario tipo, ambos dependen de la capacidad de articulación de la administración de la Entidad Competente para la estructuración del Inventario Catastral Temático Multifinalitario de la Entidad Competente es necesario que:

- Se adopte una base cartográfica catastral única para todos los aliados del CTM.
- Se correlacione la clave catastral del Inventario Catastral Básico con los identificadores definidos por las instituciones responsables por los diferentes Catastros Temáticos.
- Se registren los datos esenciales para todos los aliados, es decir, los datos que pueden mantenerse actualizados con eficiencia.

20. Lote.- Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno o suelo.

21.- Manzanero.- Es la unidad que contiene uno o más predios y que está limitada por ejes viales y en algunos casos uno de sus linderos es un macro lote.

22.- Método de Reposición.- Costo actual estimado de reemplazo de bienes existentes como si fueran nuevos. Precio que deberá pagarse para adquirir un activo similar al que ahora se tiene en los activos a los precios prevalecientes en el año de estudio.

23. Modelo de Regresión.- Es utilizado para representar determinado fenómeno estadístico, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

24. Predio.- Es la menor unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.

25. Polígono Catastral.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

26. Red Geodésica: Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados – Red Pasiva o conjunto de estaciones de monitoreo continuo de datos del GPS (Sistema de Posicionamiento Global) y/o GNSS (Sistema global de navegación por satélite)- Redactiva, distribuidas estratégicamente en un entorno geográfico, esta red materializada formará parte y por ende se encontrará enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

27. Red Geodésica Nacional (RENAGE).- Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

28. Sector.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

29. Suelo de expansión urbana.- Es el suelo que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo en cada jurisdicción de la Entidad Competente. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.

30. Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

31. Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deberá ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial o de riesgo.

32. Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completarlo mejorar su edificación o urbanización.

33. Solar.- Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano, que cuenta como mínimo con los servicios básicos y complementarios y tiene la condición de dar una plena habitabilidad a sus ocupantes y con un entorno urbanístico.

34. Valoración masiva.- Consiste en asignar valores de forma extensiva, global a zonas de similares condiciones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de la misma.

35. Zona.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Entidad Competente.

Capítulo II DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

ART. 6.- CATASTRO PREDIAL URBANO.- Se entiende el catastro predial urbano, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados situados en el perímetro urbanos del Cantón; los que contienen la información predial en la ficha catastral predial urbana que deberá ser sistematizada y complementada con la cartografía digital, de acuerdo a:

6.1. Aspectos jurídicos: Registro de la documentación catastral de la relacionada con el derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, a través de la escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad y el correspondiente código catastral.

6.2. Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación georeferenciada en forma sistemática sobre la base de datos alfanumérica.

6.3. Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

ART.7.- EL VALOR DE LA PROPIEDAD.- Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones y de las mejoras 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 no tributarios; de conformidad con lo establecido en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los elementos establecidos en el Artículo 3 de la presente Ordenanza.-

ART. 8.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

8.1 Inclusión / Reinclusión:

8.1.1 Fusión y División del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.

8.2 Transferencia de dominio.

8.3 Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.

8.4 Actualizaciones derivadas por la solicitud del “Registro catastral”, prescritos por la Ordenanza de Edificaciones;

8.5 Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y, o compensaciones.

8.6 Anulación de código por duplicidad

8.7 Actualizaciones puntuales del valor de la propiedad por solicitud del propietario

8.8 Actualización de la Cartografía Digital

Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral por el Departamento de Avalúos y Catastro las obtendrá la Dirección Financiera a través del sistema informático catastral.

Corresponde a la Dirección Financiera realizar las siguientes aplicaciones:

a) Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley.

b) Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

ART.9.- INVENTARIO CATASTRAL.- Los Registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y la información catastral por medio de un sistema de información geográfica municipal, SIGMU, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran.

Capítulo III DE LA APLICACIÓN DEL CATASTRO

ART. 10.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área urbana del cantón El Empalme, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2018-2019, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

ART 11.- DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- El Impuesto predial urbano para el bienio 2019-2019, se obtendrá de la aplicación del valor de la propiedad que se determina de la forma establecida en el Artículo 3 de la presente Ordenanza multiplicado por el factor del uno por mil.

Capítulo IV DE LAS OBLIGACIONES

ART. 12.- DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en el Departamento de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, y para los que se requiera se solicitará los planos topográficos georeferenciados con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84 para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Derógese la “Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos en la cabecera cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme para el bienio 2016-2017”.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de ser publicada en la página web Municipal, gaceta oficial y en el Registro Oficial, conforme lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón el Empalme, a los veintinueve días del mes de diciembre del año 2017.- **CUMPLASE Y EJECUTASE.**

Eco. Polivio Lenín Valle Vera
ALCALDE DEL GAMCE

Abg. Eudi García Espinoza

SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL EMPALME.- 29 de diciembre del año 2017, a las 17h20. **CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO.**- Que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, en las Sesiones Ordinaria y Extraordinaria llevadas a efecto los días 28 y 29 de diciembre del año 2017, en primera y segunda instancia respectivamente.- **Lo Certifico.**

Abg. Eudi García Espinoza.

SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- El Empalme, a los 02 días del mes de Enero del año 2018, a las 08h20.- **VISTOS.**- De conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del COOTAD, remítase original y copia de la presente ordenanza al Econ. Polivio Lenín Valle Vera Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme para su sanción y promulgación.

Abg. Eudi García Espinoza.

SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL EMPALME.- A los dos días del mes de enero del año 2018, a las 16h00.- de conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado

el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza guarda conformidad con la Constitución y más Leyes de la República.- SANCIONO, la presente Ordenanza para que entre en vigencia de acuerdo a la Ley; publíquese la presente Ordenanza en la gaceta oficial y pagina web de esta institución municipal, y en el registro oficial conforme a lo establecido en el ART. 24 del Cootad.

Eco. Polivio Lenín Valle Vera
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN EL EMPALME**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Econ. Polivio Lenín Valle Vera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, a los dos días del mes de Enero del año 2018.- **LO CERTIFICO.**

Abg. Eudi García Espinoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ARENILLAS

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON ARENILLAS

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo establecido el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, que establece, “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias”.

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “**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 Art. 57 literal x) del COOTAD, establece como una de las atribuciones del Concejo municipal, “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, en el Suplemento del Registro Oficial N°. 840, del 4 de Diciembre de 2012, se publicó la Ordenanza que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de Solares Municipales, en el cantón Arenillas, provincia de El Oro; así mismo, se publicó la Primera, Segunda y Tercera Reforma a la Ordenanza que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de Solares Municipales, en el cantón Arenillas, provincia de El Oro;

Que, ante los innumerables pedidos de poseicionarios y arrendatarios de solares municipales, respecto al elevado costo del canon de arrendamiento anual de los solares municipales, al aplicar lo establecido en el Art. 5 literal b), de la Ordenanza que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de Solares Municipales, en el cantón Arenillas, en especial en las zonas periféricas de la zona urbanas de la ciudad de Arenillas y en los centros poblados de las parroquias y sitios del sector rural del cantón Arenillas, perjudicando en la economía de este gran sector de la población Arenillense, que por la falta de fuentes de trabajo y la difícil situación económica hace imposible cumplir con el pago del canon de arrendamiento anual de los solares municipales, conforme a lo establecido en la prenombrada ordenanza;

Que, las personas con discapacidad y las personas que tengan legalmente bajo su cuidado a una persona con discapacidad, así como los bienes en posesión de las entidades religiosas, tienen derecho a exenciones y rebajas en el régimen tributario, de lo cual, los Gobiernos Autónomos Descentralizados, no son la excepción;

Que, ante los innumerables pedidos de beneficiarios por la venta de solares municipales, respecto al gravamen mediante el cual, se le impone la prohibición de enajenar, a los solares municipales, por un lapso de diez años, cinco años o menos, y que constan en las Escrituras Públicas, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Arenillas, impidiendo con esto que los titulares de esas propiedades, puedan gravar el bien inmueble de su propiedad, en las diferentes instituciones del sistema financiero, para realizar mejoras en sus viviendas y además, para estar acorde a la actual ordenanza.

Que, es necesario y procedente reformar la Ordenanza que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de Solares Municipales, en el cantón Arenillas, provincia de El Oro, con sus reformas;

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 55, literales a) y b) y el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA CUARTA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL ARRENDAMIENTO Y VENTA DE SOLARES MUNICIPALES EN EL CANTON ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO.

Art. 1.- Sustitúyase el literal b) del artículo 5, por el siguiente:

“b) Pago de un canon de arrendamiento anual, que corresponde al uno por ciento (1%) del avalúo catastral del solar municipal vigente a la fecha de efectuar el contrato de arrendamiento o la renovación del mismo. Este pago deberá realizarse anualmente, los arrendamientos adeudados se cobrarán por la vía coactiva, de conformidad con las normas aplicables vigentes.”

Art. 2.- Sustitúyase el Art. 17 Reformado, por el siguiente:

Art. 17.- Venta de solares.- Cuando los arrendatarios de solares municipales hubieren cumplido con las cláusulas de los respectivos contratos, especialmente con la obligatoriedad de edificación e inclusive después de los seis meses de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de haberse suscrito dicho contrato por un año, el Concejo Cantonal, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la venta directa a los mismos arrendatarios, sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse la venta. Con el informe del avalúo catastral del terreno Municipal los peticionarios cancelarán en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden del GAD Municipal, y en caso de no estar en condiciones de hacer el pago de esta forma, podrán suscribir convenio de pago en la Tesorería Municipal, En caso de convenio de pago, se concederá un plazo de 4 meses pudiendo prorrogarse hasta por un término igual al señalado, si el plazo es de cuatro meses no se pagará interés alguno; si este es de hasta ocho meses, se pagará el interés vigente a la fecha de la compra, fijado por el organismo correspondiente, prorrateado para el tiempo convenido.

Una vez cancelado o suscrito el convenio, el Tesorero Municipal certificará el cumplimiento del mismo y remitirá el documento a la Dirección de Planeamiento y Urbanismo, quien lo adjuntará al expediente para la respectiva legalización.

Art. 3.- Agréguese, al final del Art. 20 Reformado, dos incisos, que dirán lo siguiente:

“Para efectos de la venta de solares municipales para las entidades religiosas, con jurisdicción en el cantón Arenillas, en las zonas periféricas de la zona urbana de la ciudad de Arenillas y en los centros poblados de las parroquias y sitios del sector rural del cantón Arenillas, se pagará el valor mínimo de USD. \$. 0,50 por cada metro cuadrado”.

“Para efectos de la venta de solares municipales a las Personas con Discapacidad y/o a las personas que tengan legalmente bajo su cuidado a una persona con discapacidad, en las zonas urbanas de la ciudad de Arenillas y en los centros poblados de las parroquias y sitios del sector rural del cantón Arenillas, se pagará el valor mínimo de USD. \$. 1,00 por cada metro cuadrado del solar; siempre y cuando, la discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.”.

Art. 4.- Agréguese a continuación de las DISPOSICIONES TRANSITORIAS SÉPTIMA y OCTAVA, que dirán lo siguiente:

“Séptima.- Por esta única vez y hasta el 31 de diciembre de 2018, las personas naturales o jurídicas, que no han cancelado por concepto de pago de canon de arrendamiento anual de solar municipal, por los años 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, o que iniciaren el trámite durante el año 2018, tendrán un descuento del 70% del monto a cancelar, siempre y cuando, no estén generados los respectivos títulos de crédito;

“Octava.- Se reduce a un año, el gravamen mediante el cual, se impone la prohibición de enajenar, y que constan en las Escrituras Públicas, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Arenillas, por la venta de solares municipales, en cuyas cláusulas respectivas se establece por un lapso de diez años o menos, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura correspondiente.”.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Cuarta Reforma a la Ordenanza entrará en vigencia, una vez que sea sancionada expresamente por el señor Alcalde, y publicada en la página web institucional, excepto lo establecido en el Art. 1 de la presente reforma a la ordenanza, que tendrá vigencia a partir del 1 de enero del 2019, así como lo establecido en el Art. 3 y el Art. 4, que tendrá vigencia, una vez que sea publicada en el Registro Oficial.

Dada y suscrita en la sede del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Arenillas, ubicado en la ciudad de Arenillas, provincia de El Oro, a los 31 días del mes de enero del año dos mil dieciocho.

Ing. John Cesar Chérrez Anguizaca
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
 DEL CANTÓN ARENILLAS**

Abg. Néstor Jaramillo Castillo
**SECRETARIO DEL CONCEJO
 MUNICIPAL DE ARENILLAS**

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARENILLAS

CERTIFICA:

Que: “LA CUARTA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL ARRENDAMIENTO Y VENTA DE SOLARES MUNICIPALES EN EL CANTON ARENILLAS, PROVINCIA DE EL ORO”, fue discutida y aprobada en dos Sesiones Ordinarias 26 y 30 de enero del 2018.

Arenillas, 31 de enero del 2018.

Abg. Néstor Jaramillo Castillo
**SECRETARIO DEL CONCEJO
 MUNICIPAL DE ARENILLAS**

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ARENILLAS

Ing. John César Chérrez Anguizaca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Arenillas, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD-, declara sancionada la Ordenanza que antecede, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes.- PUBLIQUESE.

Arenillas, 31 de enero del 2018.

Ing. John Cesar Chérrez Anguizaca
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
 DEL CANTÓN ARENILLAS**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARENILLAS

C E R T I F I C A:

Que, el señor Alcalde del cantón Arenillas, sancionó la Ordenanza que antecede el día 31 de enero del 2018.

Arenillas, 31 de enero del 2018.



Abg. Néstor Jaramillo Castillo
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE ARENILLAS**



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTECRISTI.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 12, de la Constitución de la República del Ecuador que tipifica: “El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 14 reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir. Que, dentro de las competencias exclusivas que la Constitución otorga a los Gobiernos Municipales, está la de prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y de todos aquellos que establezca la Ley. Además de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el Art. 264, de la Constitución de la República del Ecuador estable que “Los Gobiernos Municipales tendrán las competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley de “Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley”.

Que, el Art. 314, de la Constitución de la República del Ecuador, inciso segundo que tipifica: “El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación”.

Que, el Art. 315, de la Constitución de la República del Ecuador,.- El Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas.

Que, el Art. 318, de la Constitución de la República del Ecuador, el agua es patrimonio nacional estratégico de uso público, dominio inalienable e imprescriptible del Estado, y constituye un elemento vital para la naturaleza y para la existencia de los seres humanos. Se prohíbe toda forma de privatización del agua

Que, el Estado garantizará que los servicios públicos y que su provisión responda a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos.

Que, es necesario establecer normas para la correcta administración y utilización de los sistemas de agua potable a fin de racionalizar el consumo y evitar el desperdicio, que atenta contra la provisión de este servicio a zonas periféricas para las cuales es indispensable el volumen desperdiciado en zonas más favorecidas.

Que, el actual desarrollo de la Ciudad de Montecristi, su Parroquias y Comunidades en general obliga a que se dote de líquido vital de manera equitativa, tal como lo establecido en la Constitución del Estado y demás normas vigentes.

Que, el GAD Municipal del Cantón Montecristi en la actualidad dispone de una Ordenanza que regula el servicio de agua potable y alcantarillado, pero que no se encuentra actualizada, de acuerdo a los requerimientos del Cantón y tarifas reales aplicable según el caso, para una correcta utilización de los servicios de agua potable y alcantarillado que permitan regular el adecuado uso de los sistemas.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 55 dentro de las competencias exclusivas del Gobiernos Municipales, establece: literal e), crear,

modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas o contribuciones especiales de mejoras.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 568, establece: Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del Alcalde Municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo Concejo, para la prestación de los siguientes servicios: c) Agua potable, h) Alcantarillado y canalización;

Que, el GAD Municipal del Cantón Montecristi, a través de la Dirección de Agua Potable, debe disponer de los mecanismos legales para tener un control adecuado del uso del líquido vital, así como las tarifas y procesos aplicables que permitan una correcta facturación y recuperación de valores por consumo y mantenimientos de redes y de esta manera prestar estos servicios básicos a la ciudad de Montecristi, sus Parroquias, y Comunidades.

Que, es necesario contar con los recursos suficientes y oportunos para administrar, operar, mantener y cubrir los costos financieros de agua potable y alcantarillado sanitario en concordancia con los Arts. 137 y 186 incisos primero y segundo del COOTAD.

Que, es necesario normar el proceso de lectofacturación, corte y reconexión así como la recaudación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial y control de inundaciones a cargo del GAD Montecristi, de manera eficiente que permita la sustentabilidad del servicio.

Que en la edición especial No.142 del Registro Oficial del 7 de diciembre de 2017 se publica la OREDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI. Fue analizada, discutida y aprobada en dos sesiones distintas, celebradas el día 22 de noviembre de 2017 en primer debate y, el día 28 de noviembre de 2017 en segundo debate, en sesiones ordinarias.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi, en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República en sus Artículos 238, 240, 264 y artículos 5, 7, 55 literal d), y 322 del COOTAD; expide:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI.

Art. 1.- Sustitúyase el Art. 22 del texto original de la ordenanza para la administración, regulación y control de la tarifa del servicio de agua potable y la tasa del servicio de alcantarillado; y, el servicio del hidro succionador en el cantón Montecristi. Por el siguiente:

Costo del metro cúbico.- Será de acuerdo al costo con que se adquiera el agua a o los prestadores externos de agua tratada, más los gastos que se generen por operaciones administrativas y del mantenimiento de las redes de distribución de agua potable, y de redes de servicio de alcantarillado.

De esta manera se impondrá una tarifa básica, y se cobrará el metro cubico con diferencia por categoría; que será de la siguiente forma:

MANTENIMIENTO ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE Y PORCENTAJES
DESCRIPCION	PORCENTAJES
TASA ADMINISTRATIVA	10% CONSUMO

MANTENIMIENTO RED DE AGUA POTABLE	10% CONSUMO
MANTENIMIENTO AASS	10% CONSUMO
USO DE ALCANTARILLADO	33% CONSUMO

TABLA A APLICARSE POR CONSUMO RESIDENCIAL

RESIDENCIAL

CUADRO TARIFARIO RESIDENCIAL PARA SERVICIO AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

RANGO M3	COSTO BASICO M3 (\$)	% INVERSIÓN	COSTO TOTAL M3(\$)	COSTO UNITARIO DEL M3 CON SERVICIOS 63%	COSTO PLANILLA AA.PP- AA.SS (\$)	COSTO PLANILLA C/AA.PP- MANT	COSTO PLANILLA C/AA.SS- MANT
0	-	-	-	-	2,18	1,92	2.67
1-5*	0,60	-	0,60	0,98	4,89	3,60	-
6-10*	0,60	-	0,60	0,98	9,80	7,20	-
11-20*	0,60	5%	0,63	1,03	20,60	15,12	-
21-30*	0,63	5%	0,66	1,08	32,40	23,76	-
31-40*	0,66	5%	0,69	1,12	44,80	33,12	-
41-50*	0,69	5%	0,75	1,22	61,00	43,80	-
51- en adelante	0,75	5%	0,77	1,26	64,26	47,12	-

- Se toma como referencia para cálculo el mayor volumen de M3

COMERCIAL

CUADROTARIFARIO COMERCIAL PARA EL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

RANGO M3	COSTO BASICO M3 (\$)	% INVERSIÓN	COSTO TOTAL M3(\$)	COSTO UNITARIO DEL M3 CON SERVICIOS 63%	COSTO PLANILLA AA.PP- AA.SS (\$)	COSTO PLANILLA C/AA.PP- MANT	COSTO PLANILLA C/AA.SS- MANT
0		-	-	-	-	-	-
1-5*	0,85	-	-	1,39	6,93	5,10	3,74
6-10*	0,85	-	0,89	1,45	14,50	10,68	-
11-20*	0,89	5%	0,93	1,52	30,40	22,32	-
21-30*	0,93	5%	0,98	1,60	48,00	35,28	-
31-40*	0,98	5%	1,03	1,68	67,20	49,60	-
10-50*	1,03	5%	1,08	1,76	88,00	64,50	-
51- en adelante	1,08	5%	1,13	1,84	93,84	69,36	-

- Se toma como referencia para cálculo el mayor volumen de M3

TABLA APLICARSE POR CONSUMO INDUSTRIAL

INDUSTRIAL							
CUADRO TARIFARIO <u>INDUSTRIAL</u> PARA EL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO							
RANGO M3	COSTO BASICO M3 (\$)	% INVERSIÓN	COSTO TOTAL M3(\$)	COSTO UNITARIO DEL M3 CON SERVICIOS 63%	COSTO PLANILLA AA.PP-AA.SS (\$)	COSTO PLANILLA C/AA.PP-MANT	COSTO DESCARGA /AASS-MANT M3
0-50*	1,50	-	1,50	2,45	122,50	90,00	0,80 m3 x lectura macro medidor
51-250*	1,50	5%	1,58	2,57	642,50	475,00	0,84 m3 x lectura macro medidor
251-500*	1,58	5%	1,66	2,70	1350,00	995,00	0,88 m3 x lectura macro medidor
501-600*	1,66	5%	1,74	2,84	1044,00	1248,00	0,92 m3 x lectura macro medidor

- Se toma como referencia para cálculo el mayor volumen de M3
- a. EL COSTO DEL METRO CUBICO DE LA CATEGORIA DOMESTICA, por ser de uso netamente para vivienda se lo realizará a un costo de:
- Metro cubico de agua potable doméstica o residencial: \$0,60 más impuestos, como tarifa mínima, y se aplicara de acuerdo a la escala tarifaria establecida para esta categoría con base al consumo.
- b. EL COSTO DEL METRO CUBICO DE LA CATEGORIA COMERCIAL, por ser de uso exclusivamente para fines comerciales será de:
- Metro Cubico de Agua Potable Comercial: \$ 0,85 más impuestos como tarifa mínima, y se aplicara de acuerdo a la escala tarifaria establecida para esta categoría con base al consumo.
- c. EL COSTO DEL METRO CUBICO DE LA CATEGORIA INDUSTRIAL, por ser de uso exclusivamente para fines industriales o lucrativos será de:
- Metro Cubico de Agua Potable Industrial: \$ 1,50 más impuestos como tarifa mínima, y se aplicara de acuerdo a la escala tarifaria establecida para esta categoría con base al consumo.
- d. De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador Art. 37 numeral 4 y Ley del Anciano Art. 15, y el Código Orgánico de Discapacidades Art. 79, se establecen las Siguientes tablas de tarifas:

CUADRO TARIFARIO			
TERCERA EDAD ARTICULO 15 LEY DEL ANCIANO			
RANGOS m3	COSTO m3	COSTO TOTAL m3 CON MANTENIMIENTOS \$	COSTO TOTAL m3 TERCERA EDAD
1-5	0,60	\$ 0,98	0,49
6-10	0,69	\$ 0,98	0,49
11-20	0,71	\$ 1,03	0,52

21-30	0,71	\$ 1,08	1,08
31-40	0,73	\$ 1,12	1,12
41-50	0,74	\$ 1,22	1,22
51...	0,76	\$ 1,26	1,26

CUADRO TARIFARIO			
DISCAPACIDAD ARTICULO 79 LEY ORGANICA DE DISCAPACIDAD			
RANGOS m3	COSTO m3	COSTO TOTAL m3 CON MANTENIMIENTOS \$	COSTO TOTAL m3 DISCAPACIDAD
1-5	0,60	\$ 0,98	0,49
6-10	0,69	\$ 0,98	0,49
11-20	0,71	\$ 1,03	1,03
21-30	0,71	\$ 1,08	1,08
31-40	0,73	\$ 1,12	1,12
41-50	0,74	\$ 1,22	1,22
51....	0,76	\$ 1,26	1,26

- e. TARIFAS APLICABLES A LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS Y DEMAS DE CARÁCTER SOCIAL Y BENEFICO.- Las dependencias públicas y estatales, establecimientos educacionales gratuitos, instituciones de Policía y Fuerzas Armadas y similares, así como también las instituciones de asistencia social, hospitales, sub centros de Salud cementerios, pagarán el 50% de la tarifa residencial por el servicio de agua potable y 50% en la tasa de alcantarillado, quedando prohibida la exoneración total de las tasas de agua potable y alcantarillado, en aplicación del numeral 4 del artículo 37 de la Constitución de la República; y, en ejercicio de las competencias que les asignan los artículos, 55 literal e), 57 literal e); COOTAD artículos 137 párrafo quinto, 186 y 566 y la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos artículo 33.

Art. 2.- Sustitúyase el cuadro del Art. 35 de LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI; por el siguiente:

CATEGORIA	TARIFA POR m3	SUBSIDIO
RESIDENCIAL (DOMESTICA)	0,85	
COMERCIAL E INDUSTRIAL	1,50	
PUBLICA, BENEFICA, DE SALUD	0,42	50%

Art. 3.- Sustitúyase el Art 37 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI; por el siguiente:

Actividades Gravadas: Los Servicios Administrativos prestados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi, tales como, estudios, análisis y consultas de

factibilidad, revisión y aprobación de proyectos, formularios y otros, así como los servicios técnicos tales como levantamiento de planos, para urbanizaciones, lotizaciones, conjuntos residenciales, ciudadelas privadas e instituciones públicas, privadas y benéficas serán otorgados previo el pago de la tasa correspondiente. Los valores por estos servicios serán del 5 por mil del costo del proyecto para la aprobación de los estudios y del 5% del costo del proyecto para la aprobación de construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado.

Art. 4.- Sustitúyase el art. 42 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI; por el siguiente párrafo:

De igual manera el abonado tiene el deber de aceptar los ajustes de re facturaciones o re liquidaciones que se lleven a efecto por pedido del abonado o si la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado lo crea necesario, considerándole como solución al problema sin perjuicio de ambas partes.

Art. 5.- En el segundo párrafo del Art. 45 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI; en su parte final cámbiese por lo siguiente: "y el caso se sancionará con una multa acorde a lo establecido en el Art. 46 numeral 46.1 de esta Ordenanza.

Art. 6.- En el Art. 46, numeral 46.1 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI; incorpórese seguidamente del punto final lo siguiente " Sanciones y Multas a las conexiones clandestinas.

Art. 7.- Incorpórese seguidamente del Art 46 Juego del 46.1 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI; los siguientes numerales:

46.1.1 Por el uso de conexión clandestina Residencial siendo un usuario con cuenta registrada, será sancionado con multa de una Remuneración Básica Unificada vigente a las fecha de la infracción.

46.1.2 Por el uso de conexión clandestina Residencial de usuario que no dispongan de cuenta registrada, será sancionado con multa de dos Remuneraciones Básicas Unificadas vigente a las fechas de la infracción.

46.1.3. Por el uso de conexión clandestina Comercial siendo un usuario con cuenta registrada, será sancionado con multa de dos Remuneraciones Básicas Unificadas vigente a las fecha de la infracción.

46.1.4. Por el uso de conexión clandestina Comercial de usuario que no dispongan de cuenta registrada, será sancionado con multa de cuatro Remuneraciones Básicas Unificadas vigente a las fechas de la infracción

46.1.5. Por el uso de conexión clandestina Industrial siendo un usuario con cuenta registrada, será sancionado con multa de cinco Remuneraciones Básicas Unificadas vigente a las fecha de la infracción.

46.1.6. Por el uso de conexión clandestina Industrial de usuario que no dispongan de cuenta registrada, será sancionado con multa de diez Remuneraciones Básicas Unificadas vigente a las fechas de la infracción

Para aquellas clandestinas donde el predio si tenga cuenta o registro con el GAD Municipal se cobrará estas multas y sanciones en la facturación en tres cuotas mensuales.

Para aquellas clandestinas donde el predio no tenga cuenta o registro con el GAD Municipal; esta se cobrarán en la facturación en seis cuotas mensuales luego de la legalización de la instalación, pero en el caso de no querer legalizar la instalación, el departamento de Agua Potable enviara al Departamento de Coactiva la documentación para que se le incluya el cobro en el pago de los impuestos prediales.

Art. 8.- Remplácese el numeral 46.3 del Art. 46 por el numeral 46.2 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI.

Art. 9.- Remplácese el numeral 46.4 del Art. 46 por el numeral 46.3 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI.

Art. 10.- Remplácese el contenido del Art. 46.4 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI. Por lo siguiente:

Por el uso Dispositivos Alterantes no autorizados como bombas, máquinas o dispositivos conectados directamente a la instalación, serán sancionados con una Remuneración Básica Unificada vigente a la fecha de la infracción.

Art. 11.- En el Art. 47 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI. Suprímase las palabras corte y cortará.

Art. 12.- SE elimina el primero y segundo párrafo del Art. 49 de la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI; y se remplaza por lo siguiente:

Prohibición De Utilizar Dispositivos Alterantes, Queda terminantemente prohibido la utilización de bombas, maquinas o dispositivos conectados directamente a la instalación por cuanto esto alteraría al régimen de funcionamiento de la redes de distribución de agua. De comprobarse este proceder la Dirección de Agua Potable notificara al propietario del inmueble la prohibición y sanción inmediata. Y decomisar los dispositivos que provoquen su alteración.

Así mismo se prohíbe el desperdicio del agua potable, en lavado de vehículos en la vía pública, reboses de cisternas, y toda actividad que genere la no utilización responsable del líquido vital, de comprobarse esta infracción se notificará al dueño de la propiedad haciéndole conocer esta prohibición, de hacer caso omiso se procederá a la suspensión del servicio de manera inmediata.

DISPOSICIÓN GENERAL

Incorpórese a las Disposiciones Generales una segunda cláusula que diga:

SEGUNDA.- Todos los acuerdos, decretos, leyes y resoluciones que se expidan posterior a la sanción de la presente ordenanza; se considerarán incorporados a esta ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, y publicación en el Registro Oficial, tal como determina el Art. 324 del COOTAD. Publíquese el presente instrumento en la página web e informativo.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi. Manabí, a los veinte ocho días del mes de noviembre de 2017.

Lo certifico.

Abg. Marisol Rodríguez Sánchez
Secretaria General

Ing. Ricardo Quijije Anchundia
ALCALDE

Abg. Marisol Rodríguez Sánchez - Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi - Manabí.- Certifica: Que: ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACION, REGULACION Y CONTROL DE LA TARIFA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y LA TASA DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO; Y, EL SERVICIO DEL HIDROSUCCIONADOR EN EL CANTON MONTECRISTI, fue analizada, discutida y aprobada en dos sesiones distintas, celebradas el dia 22 de noviembre de 2017 en primer debate y, el dia 28 de noviembre de 2017 en segundo debate, en sesiones ordinarias.

Montecristi, 30 de noviembre de 2017

Abg. Marisol Rodríguez Sánchez
Secretaria General

De conformidad a lo que establece el Art. 322 inciso 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito a Usted señor Alcalde la presente Ordenanza para su sanción.

Montecristi, 30 de noviembre de 2017
Abg. Marisol Rodríguez Sánchez
Secretaria General.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTECRISTI- MANABÍ. Por cuanto esta ordenanza reúne los requisitos determinados en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), sanciónese para los efectos legales correspondientes. Ejécútese y publíquese.

Montecristi, 1 de diciembre de 2017

Ing. Ricardo Quijije Anchundia
Alcalde

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor ingeniero Ricardo Quijije Anchundia Alcalde del Gobierno Descentralizado Autónomo del cantón Montecristi- Manabí, el día 1 de diciembre de 2017.

Lo certifico,

Abogada Marisol Rodríguez
Secretaria General.



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR



CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES



LA CORTE CONSTITUCIONAL INFORMA A LA CIUDADANÍA EN GENERAL QUE LA ÚNICA INSTITUCIÓN AUTORIZADA PARA HACER USO DE LOS DERECHOS DE AUTOR Y DEL USO DE LA MARCA REGISTRADA "REGISTRO OFICIAL" ES LA CORPORACIÓN DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, CON QUIEN SE HA SUSCRITO UN CONVENIO