



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

SEGUNDO SUPLEMENTO

Año II - Nº 316

**Quito, jueves 21 de
agosto de 2014**

Valor: US\$ 1.25 + IVA

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

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

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

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

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

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

40 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN EJECUTIVA

ACUERDOS:

MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA:

- 00004931 Designase a la Dirección Nacional de Discapacidades para que lleve a cabo el proceso pertinente para la calificación de la discapacidad a las personas de nacionalidad ecuatoriana residentes en el exterior 2
- 00004934 Dispónese a todas las unidades operativas de salud, de primer, segundo y tercer nivel, el uso de un solo código de historia clínica única, que será utilizado a nivel nacional 3

FUNCIÓN DE TRANSPARENCIA Y CONTROL SOCIAL

CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO:

- 040-CG-2014 Refórmase el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos 6

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- 120-2014-SG-GADMCLC Cantón La Concordia: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014 - 2015 8
- Cantón El Pangui: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014 - 2015 21
- Cantón Taisha: De aprobación del plano de valor del suelo urbano, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones, y las tarifas que regirán para el bienio 2014-2015 35

No. 00004931

**LA MINISTRA DE SALUD PÚBLICA,
SUBROGANTE**

Considerando:

Que, la Constitución de la República, en el artículo 3, dispone como uno de los deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes;

Que, la Norma Suprema, en el artículo 32, ordena que la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir;

Que, la Ley Orgánica de Salud, en el artículo 4, señala que la Autoridad Sanitaria Nacional es el Ministerio de Salud Pública, entidad a quien corresponde el ejercicio de las funciones de rectoría en salud; así como la responsabilidad de la aplicación, control y vigilancia del cumplimiento de dicha Ley, siendo las normas que dicte para su plena vigencia obligatorias;

Que, la Ley Orgánica de Discapacidades en el artículo 9, prescribe que la Autoridad Sanitaria Nacional, a través del Sistema Nacional de Salud, realizará la calificación de discapacidades; la calificación de la discapacidad para determinar su tipo, nivel o porcentaje se efectuará a petición de la o el interesado, de la persona que la represente o de las personas o entidades que estén a su cargo y será voluntaria, personalizada y gratuita; y que para el caso de personas ecuatorianas residentes en el exterior, la calificación de la discapacidad se realizará a través de las representaciones diplomáticas de conformidad con el reglamento;

Que, la Norma Ibídem determina, en el artículo 16, que el Estado a través de sus organismos y entidades reconocerá y garantizará a las personas con discapacidad, el pleno ejercicio de los derechos establecidos en la Constitución de la República, los tratados e instrumentos internacionales y dicha ley, siendo su aplicación directa, por parte de las o los funcionarios públicos, administrativos o judiciales, de oficio o a petición de parte; así como también por parte de las personas naturales y jurídicas privadas;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, en el artículo 4, establece que la calificación de la discapacidad a las personas de nacionalidad ecuatoriana residentes en el exterior, será solicitada a través de las representaciones diplomáticas ecuatorianas; dicha solicitud podrá ser presentada por el propio beneficiario, por su representante legal o voluntario o las personas naturales o jurídicas a cuyo cargo se encuentre, adjuntando la certificación médica emitida por la entidad sanitaria nacional competente del país de residencia del peticionario, en la cual se determine la discapacidad que presente la persona y su diagnóstico. Establece además que la representación diplomática ecuatoriana remitirá vía

electrónica toda la documentación pertinente a la Autoridad Sanitaria Nacional, que calificará el tipo y el grado de discapacidad del solicitante, según la norma expedida para el efecto, correspondiéndole a la Autoridad Sanitaria Nacional, notificar al solicitante vía electrónica, sobre los resultados de la calificación de la discapacidad y de ser procedente, se le entregará por esa misma vía el correspondiente certificado provisional, hasta que éste retorne al país para someterse a la verificación física por parte de la citada Autoridad;

Que, con Decreto Ejecutivo No. 1272 de 22 de agosto de 2012, el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, designó a la magíster Carina Vance Mafla, como Ministra de Salud Pública, ratificando su nombramiento a través del Decreto Ejecutivo No. 2 de 24 de mayo del 2013;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 00004520 de 13 de noviembre de 2013, publicado en la Edición Especial del Registro Oficial No 118 de 31 de marzo de 2014 se emite el Estatuto Orgánico Sustitutivo de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Salud Pública, el cual establece como la misión de la Dirección Nacional de Discapacidades: "Fomentar la prevención para reducir los índices de discapacidad en la población, y mejorar la calidad y autonomía de vida de las personas con discapacidad, garantizando la atención para estos grupos;

Que, con Acuerdo Ministerial No. 00004926 de 21 de julio de 2014, se subrogan las funciones del Despacho Ministerial a favor de la doctora Marysol Ruilova Maldonado, Viceministra de Atención Integral en Salud, desde el martes 22 de julio del 2014 hasta el viernes 25 de julio del mismo año;

Que, correspondiéndole a la Autoridad Sanitaria Nacional la calificación de la discapacidad a las personas de nacionalidad ecuatoriana residentes en el exterior, es necesario determinar la instancia responsable de llevar a cabo dicho proceso; y,

Que, mediante memorando Nro. MSP-DNDRCES-2014-0494-M de 17 de abril de 2014, el Director Nacional de Discapacidades, solicita la elaboración del presente Acuerdo Ministerial.

En ejercicio de las atribuciones legales concedidas por los artículos 151 y 154, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 17 del estatuto de Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva,

Acuerda:

Art. 1.- Designar a la Dirección Nacional de Discapacidades para que lleve a cabo el proceso pertinente para la calificación de la discapacidad a las personas de nacionalidad ecuatoriana residentes en el exterior, de conformidad a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Discapacidades, su Reglamento y la demás normativa aplicable.

El /la responsable de autorizar el registro de calificación de la discapacidad y de emitir el certificado correspondiente, será el/la Director/a Nacional de Discapacidades.

DISPOSICIÓN FINAL.

De la ejecución del presente Acuerdo Ministerial que entrará en vigencia, a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, encárguese a la Subsecretaría Nacional de Provisión de Servicios de Salud a través de la Dirección Nacional de Discapacidades.

DADO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, a 28 de julio de 2014.

f.) Dra. Marysol Ruilova Maldonado, Ministra de Salud Pública, Subrogante.

Es fiel copia del documento que consta en el archivo de la D.N. Secretaría General, al que me remito en caso necesario.- Lo certifico.- Quito, a 11 de agosto de 2014.- f.) Ilegible, Secretaría General, Ministerio de Salud Pública.

No. 00004934

LA MINISTRA DE SALUD PÚBLICA

Considerando:

Que, la Constitución de la República, en el artículo 3, dispone que son deberes primordiales del Estado garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en dicha Norma Suprema y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes;

Que, la citada Constitución de la República, en el artículo 32, establece que la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. Preceptúa además que el Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud, salud sexual y salud reproductiva y que la prestación de los servicios de salud se regirá por los principios de equidad, universalidad, solidaridad, interculturalidad, calidad, eficiencia, eficacia, precaución y bioética, con enfoque de género y generacional;

Que, la Norma Suprema, en el artículo 361, ordena al Estado ejercer la rectoría del Sistema Nacional de Salud, a través de la Autoridad Sanitaria Nacional, siendo responsable de formular la política nacional de salud, y de normar, regular y controlar todas las actividades relacionadas con la salud, así como el funcionamiento de las entidades del sector;

Que, la Ley Orgánica de Salud, en el artículo 4, dictamina que la Autoridad Sanitaria Nacional es el Ministerio de

Salud Pública, entidad a la que corresponde el ejercicio de las funciones de rectoría en salud; así como la responsabilidad de la aplicación, control y vigilancia del cumplimiento de esta Ley; siendo las normas que dicte para su plena vigencia obligatorias;

Que, la señalada Ley Orgánica de Salud, en el artículo 7, establece que toda persona, sin discriminación por motivo alguno, tiene en relación a la salud, los siguientes derechos: “f).- Tener una historia clínica única redactada en términos precisos, comprensibles y completos; así como la confidencialidad respecto de la información en ella contenida y a que se le entregue su epicrisis”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 1272 de 22 de agosto de 2012, y Decreto Ejecutivo No. 2 de 24 de mayo del 2013, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, ratificó a la magister Carina Vance Mafla, como Ministra de Salud Pública;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 0000138 de 14 de marzo de 2008, publicado en el Registro Oficial No. 316 de 15 de abril del mismo año, se aprueban y publican los formularios básicos actualizados de la historia clínica única de acuerdo a la numeración y nomenclatura establecida;

Que, con Acuerdo Ministerial No. 00000669 de 25 de noviembre de 2010, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 341 de 15 de diciembre del mismo año, se expiden las “Normas de Obligatoriedad del Registro y Obtención del Número de Cédula de los Neonatos atendidos en los Establecimientos de Salud donde se encuentran las Agencias de Registro Civil (ARCES) y Uso del Número de Cédula de Identidad como Identificador de Historia Clínica”, Acuerdo que dispone: (...) “Art. 2.- El número de cédula de identidad será utilizado como identificador único de la historia clínica, para todas las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Salud, que incluye a establecimientos públicos, privados y mixtos. Art. 3.- En los establecimientos de las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Salud, en la siguiente atención a los pacientes, se deberá reemplazar el número de la historia clínica por el número de la cédula de identidad, al que se le agregará un prefijo que identifique la institución de la red de salud; Art. 4.- Las instituciones y unidades de salud involucradas, tomarán las medidas necesarias para registrar la transición del número de historia clínica anterior al número de cédula de identidad como identificador único....”;

Que, es necesario normar los procedimientos para la generación del número de Historia Clínica Única para el uso en las unidades operativas de salud del Ministerio de Salud Pública; y,

Que, a través de memorando Nro. MSP-SIGIS-2014-0359-M de 01 de julio de 2014, se remitió el informe técnico pertinente y se solicitó la elaboración del presente Acuerdo Ministerial.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 151 y 154, numeral 1, de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva.

Acuerda:

Artículo 1.- Disponer a todas las unidades operativas de salud del Ministerio de Salud Pública, de primer, segundo y tercer nivel, el uso de un solo código de Historia Clínica Única, que será utilizado a nivel nacional, de acuerdo a los siguientes parámetros:

- 1.1.- Para aquellos/as usuarios/a que hayan obtenido y cuenten con su cédula de identidad y de identidad y ciudadanía, este número será utilizado como

Código NUHC	A	A	A	A	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Número de caracteres	1	2	3	4	5	6	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	
Detalle	Siglas Nombres y Apellidos						Código de provincia o de país		Año de nacimiento				Mes de nacimiento		Día de nacimiento		Control

a) **SIGLAS DE NOMBRE Y APELLIDO.**

Consiste en seis (6) caracteres en letra mayúscula sin tildes de los nombres y apellidos del/a Usuario/a:

- El primer y segundo caracteres corresponden a las dos primeras letras del primer nombre;
- El tercer carácter corresponde a la primera letra del segundo nombre; si no tuviera segundo nombre se ingresará el número 0;
- El cuarto y quinto caracteres corresponden a las dos primeras letras del primer apellido; y,
- El sexto carácter corresponde a la primera letra del segundo apellido; si no tuviera segundo apellido se ingresará el número 0.
- En el caso de los recién nacidos que no puedan ser inscritos inmediatamente debido a que los establecimientos de salud no cuentan con ARCES (Agencias de Registro Civil en Establecimientos de Salud) para la asignación del código de historia clínica se procederá de la siguiente manera: el primer y segundo caracteres, corresponderán a las dos primeras letras del primer nombre de la madre; el tercer carácter será un número según el orden de nacimiento del total de hijos/as nacidos vivos/as de la madre; cuarto y quinto caracteres corresponderán a las dos (2) primeras letras del primer apellido de la madre; y el sexto carácter corresponderá a la primera letra del segundo apellido de la madre, si no tuviera segundo apellido se ingresará el número 0.

Ejemplos:

- Juan Ramón Pérez Andrade (nombres completos)
J U R P E A
- Gabriela Quishpe (sin segundo nombre ni segundo apellido)
G A 0 Q U 0
- Recién nacidos vivos de Gabriela Quishpe según su orden de nacimiento

identificador o número único de su Historia Clínica Única.

- 1.2.- Para aquellos/as usuarios/as de nacionalidad ecuatoriana o extranjera que no hayan obtenido su cédula de identidad o de identidad y ciudadanía en el Ecuador, se generará como identificador o número de su Historia Clínica Única, un código temporal compuesto de diez y siete (17) caracteres que será desarrollado de la siguiente manera:

G A 1 Q U 0

G A 2 Q U 0

La asignación del Código Temporal de Historia Clínica, no exime de la obligación de inscribir a el/la recién nacido/a ante el Jefe de Registro Civil, Identificación y Cedulación o ante la instancia competente legalmente designada.

b) **CÓDIGO DE PROVINCIA:**

Compuesto por dos (2) caracteres destinados para el código de lugar de nacimiento según se detalla a continuación:

- Si el/a Usuario/a es de nacionalidad ecuatoriana se utilizará la siguiente codificación del INEC correspondiente a la Distribución Política Administrativa del Ecuador:

CÓDIGO DE PROVINCIA	PROVINCIA
01	AZUAY
02	BOLÍVAR
03	CAÑAR
04	CARCHI
05	COTOPAXI
06	CHIMBORAZO
07	EL ORO
08	ESMERALDAS
09	GUAYAS
10	IMBABURA
11	LOJA
12	LOS RÍOS
13	MANABÍ
14	MORONA SANTIAGO
15	NAPO
16	PASTAZA
17	PICHINCHA
18	TUNGURAHUA
19	ZAMORA CHINCHIPE
20	GALÁPAGOS
21	SUCUMBIOS
22	ORELLANA
23	SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS
24	SANTA ELENA

División Política Administrativa INEC

Por ejemplo:

- Usuario/a nacido/a en la provincia de Santa Elena

2	4
Código de la provincia de Santa Elena	

- Si el/a Usuario/a es de nacionalidad extranjera, se deberá registrar el número 99.

c) AÑO DE NACIMIENTO

Compuesto de cuatro (4) caracteres para el año de nacimiento del usuario.

Ejemplo:

- Nacido en 1977

1	9	7	7
---	---	---	---

d) MES DE NACIMIENTO

Consta de dos (2) caracteres para establecer el mes de nacimiento del/a usuario/a.

Por ejemplo:

E	D	F	E	S	A		1	7		1	9	<u>7</u>	8		0	7		0	3		<u>7</u>
---	---	---	---	---	---	--	---	---	--	---	---	----------	---	--	---	---	--	---	---	--	----------

Artículo 2.- Las historias clínicas de los archivos activos de las unidades operativas de salud del Ministerio de Salud Pública, que ya tienen un código asignado, se actualizarán conforme las disposiciones del presente Reglamento. Para efectos de esta disposición se entenderá como historias clínicas de archivo activo a aquellas que se hubieren generado o modificado en los últimos cinco (5) años.

En esta actualización, se reemplazará el código anteriormente asignado, por el número de cédula de identidad o de identidad y ciudadanía del/a usuario/a. De no disponer de dicho número se procederá según los lineamientos aquí dispuestos. En ambos casos se realizará el procedimiento pertinente en la primera ocasión que el usuario acuda para atención en consulta.

Así también, las unidades operativas a través de las unidades de Estadística y Secretaría deberán realizar una hoja de ruta a fin de actualizar el número de historia clínica por el número de cédula, para los casos de los/las usuarios/as que no hayan asistido a la unidad operativa, en el plazo máximo establecido en las Disposiciones Transitorias del presente acuerdo, conforme a la situación prevista en las mismas.

Artículo 3.- El archivo manual de las historias clínicas se seguirá realizando alfabéticamente, por orden del primer apellido del/a usuario/a, según establece el Manual de Conservación de Historia Clínica y su Aplicación.

Por ejemplo:

Usuario/a nacido/a en el mes de julio:

0	7
---	---

e) DÍA DE NACIMIENTO:

Compuesto de dos (2) caracteres para señalar el día de nacimiento del/a Usuario/a.

Por ejemplo:

Nacido/a en día 29

2	9
---	---

f) DÍGITO DE CONTROL

Estará conformado por un (1) carácter con el fin de validar la autenticidad de la Historia Clínica, de la siguiente manera:

- Se colocará el carácter que representa a la década de nacimiento.

DISPOSICIÓN GENERAL:

La implementación de lo dispuesto en el presente Acuerdo será inmediata para las historias clínicas que se encuentren de forma física en las Unidades Operativas del Ministerio de Salud Pública.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- En el plazo de hasta seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente Acuerdo Ministerial, las unidades operativas de salud del Ministerio de Salud Pública que cuenten con un software para el registro de número de historia clínica efectuarán los cambios necesarios en el software, que permitan la aplicación de las disposiciones del presente Acuerdo Ministerial.

SEGUNDA.- En el plazo de hasta doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del presente Acuerdo Ministerial, las unidades operativas de salud del Ministerio de Salud Pública, que no cuenten con un software para el registro de número de historia clínica, actualizarán manualmente el número de las historias clínicas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan a la aplicación del presente Acuerdo.

DISPOSICIÓN FINAL:

De la ejecución del presente Acuerdo, que entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, encárguese a la Dirección de Estadística y Análisis de Información de Salud en coordinación con la Dirección Nacional de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, Dirección Nacional de Hospitales y Dirección Nacional de Primer Nivel de esta Cartera de Estado.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a 30 de julio de 2014.

f.) Mgs. Carina Vance Mafla, Ministra de Salud Pública

Es fiel copia del documento que consta en el archivo de la D.N. Secretaría General, al que me remito en caso necesario.- Lo certifico.- Quito, a 11 de agosto de 2014.- f.) Ilegible, Secretaría General, Ministerio de Salud Pública.

No. 040 - CG - 2014

EL CONTRALOR GENERAL DEL ESTADO

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 211 atribuye a la Contraloría General del Estado el control de la utilización de los recursos estatales y la consecución de los objetivos de las instituciones del Estado y de las personas jurídicas de derecho privado que dispongan de recursos públicos; y en el 212 número 3, faculta al organismo de control, expedir la normativa para el cumplimiento de sus funciones;

Que, la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado en sus artículos 1 y 7 número 5, facultan al Organismo Técnico de Control expedir reglamentos y demás normativa necesaria para la aplicación del sistema de control, fiscalización y auditoría del Estado;

Que, la citada Ley Orgánica, en los artículos 31 número 23 y 35, facultan al Contralor General del Estado la expedición y actualización del Reglamento Orgánico Funcional de la entidad;

Que, mediante Acuerdo 001-CG-2012, publicado en la Edición Especial del Registro Oficial 243 de 9 de febrero de 2012, se expidió el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Contraloría General del Estado, y sus reformas aprobadas mediante Acuerdos 008, 012, 024, 033 y 007, publicados en el Suplemento del Registro Oficial 706 de 18 de mayo de 2012, Registro Oficial 719 de 7 junio de 2012, Suplemento del Registro Oficial 827 de 9 de noviembre de 2012, Registro Oficial 103 de 17 de octubre de 2013 y Registro Oficial 182 de 12 de febrero de 2014, respectivamente;

Que, mediante Acuerdo 09-CG-2012, publicado en el Registro Oficial 691 de 26 de abril de 2012, se establece el Ámbito de Control de las Direcciones de Auditoría, Direcciones Regionales y Delegaciones Provinciales de la Contraloría General del Estado, reformado con Acuerdo 028-CG-2014, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 231 de 23 de abril de 2014;

Que, en la provincia de Esmeraldas, según el último Censo de Población y Vivienda del año 2010, se ha incrementado el número de habitantes; lo que significa una mayor asignación de recursos presupuestarios para el funcionamiento de las entidades públicas que operan en esa provincia, las cuales también han crecido en los últimos años, lo que conlleva a establecer nuevas estrategias para ampliar la cobertura de control de los recursos públicos, requiriéndose la creación de la Dirección Regional 10, con sede en la ciudad de Esmeraldas;

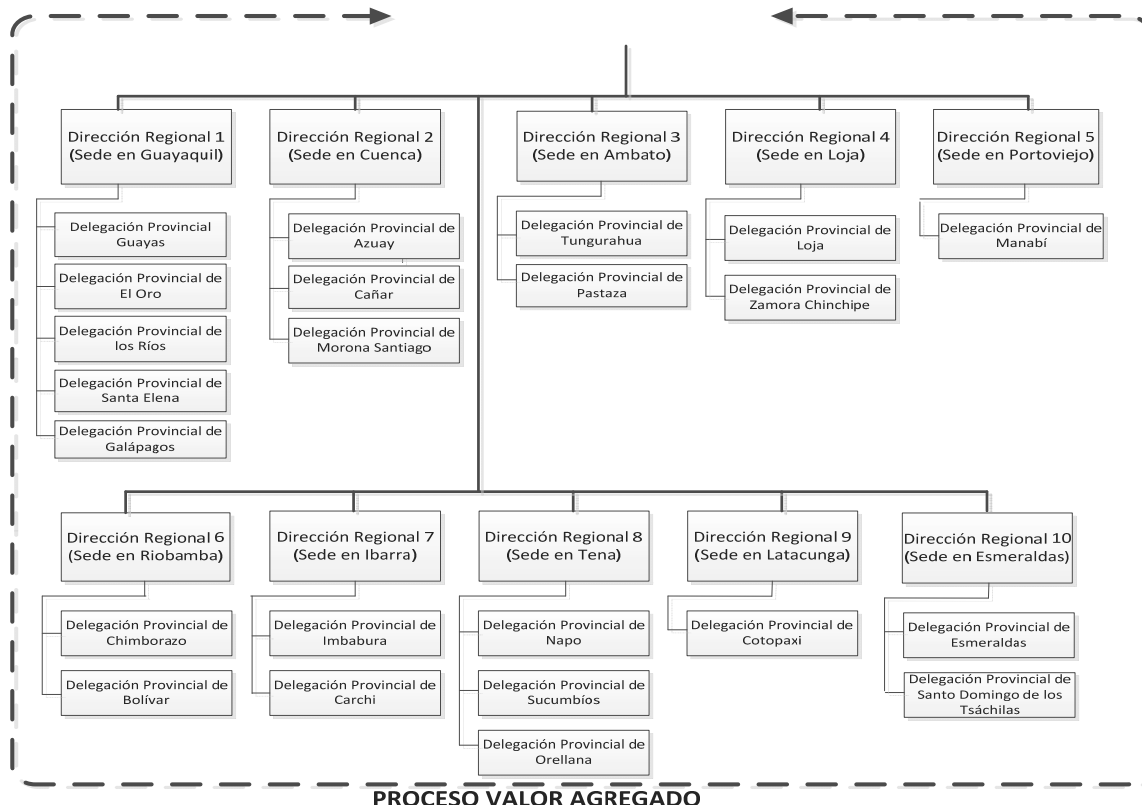
Que, por efecto de la creación de la Dirección Regional 10, sede en Esmeraldas, es necesario actualizar el organigrama estructural de la entidad; así como, los ámbitos de control de las Delegaciones Provinciales dependientes de las Direcciones Regionales; y,

En ejercicio de las facultades que le confieren la Constitución de la República del Ecuador y la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado;

Acuerda:

Expedir las siguientes reformas:

Art. 1.- Por efecto de la creación de la Dirección Regional 10, sede en Esmeraldas, en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Contraloría General del Estado, sustitúyase en el Organigrama Estructural, que es parte integrante del mismo, conforme lo dispone el artículo 7 del citado Estatuto, la parte correspondiente a Direcciones Regionales y Delegaciones Provinciales, por la siguiente:



Art. 2.- En el artículo 2 del “Ámbito de control de las delegaciones provinciales, dependientes de las direcciones regionales, incluye a las entidades y organismos del sector público y a las personas jurídicas de derecho privado que dispongan de recursos públicos, ubicadas dentro de la jurisdicción territorial asignada a cada una de ellas”, emitido mediante Acuerdo 09-CG-2012, publicado en el Registro Oficial 691 de 26 de abril de 2012, realicése lo siguiente:

- a. Sustitúyase las Direcciones Regionales 5 y 9; y, sus correspondientes Delegaciones Provinciales, por lo siguiente:

“Dirección Regional 5 (sede en Portoviejo)

- Delegación Provincial de Manabí”

“Dirección Regional 9 (sede en Latacunga)

- Delegación Provincial de Cotopaxi”

- b. Créese la Dirección Regional 10 (sede en Esmeraldas), así:

“Dirección Regional 10 (sede en Esmeraldas)

- Delegación Provincial de Esmeraldas

- Delegación Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas”

Art. 3.- Las Direcciones de: Talento Humano, Financiera, Administrativa y de Servicios, realizarán las acciones que sean necesarias para que, por efecto de la aplicación del presente acuerdo, los procesos desconcentrados cuenten con los recursos requeridos para su desempeño.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Las acciones de control cuyas órdenes de trabajo fueron emitidas con anterioridad a la fecha de vigencia del presente Acuerdo, serán concluidas por las Delegaciones Provinciales que las emitieron y los informes una vez suscritos por los Delegados Provinciales serán enviados para la aprobación de los Directores Regionales, de quien dependan orgánicamente al momento del trámite correspondiente y continuarán con el proceso de predeterminación de las responsabilidades.

Segunda.- Las predeterminaciones de responsabilidades de los informes aprobados antes de la vigencia del presente Acuerdo, continuarán su proceso hasta su culminación, en las unidades de control que iniciaron estos procesos.

Tercera.- Los informes que se encuentran en trámite de aprobación, continuarán su proceso hasta su culminación en las Direcciones Regionales 5 y 9, según corresponda, y las predeterminaciones de las responsabilidades, serán efectuadas por las delegaciones provinciales que efectuaron las acciones de control.

DISPOSICIÓN GENERAL

Única.- Se deroga toda norma de igual o menor jerarquía que contenga referencias a la anterior conformación de las Direcciones Regionales 5 y 9, de tal manera que en virtud del presente Acuerdo se tendrá que las Delegaciones Provinciales de Esmeraldas y de Santo Domingo de los Tsáchilas dependen de la Dirección Regional 10 de la Contraloría General del Estado con sede en Esmeraldas.

Art. 4.- Este Acuerdo entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Despacho del Contralor General del Estado, en la Ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, a 22 de julio de 2014.

COMUNIQUESE

f.) Dr. Carlos Pólit Faggioni, Contralor General del Estado

Dictó y firmó el Acuerdo que antecede, el señor doctor Carlos Faggioni, Contralor General del Estado, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, a los veintidós días del mes de julio de 2014.- Certifico.

f.) Ab. Renato Vásquez Lasso, Secretario General, Subrogante.

No. 120-2014-SG-GADMCLC

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución Política: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, en la Constitución de la República, prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

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

Que, el artículo 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, 57, y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 -2015.

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

Art. 2. FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 3. DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

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

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL que es el número (23); para la identificación CANTONAL es el número (02); y para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la

superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 5. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del cantón La Concordia.

Art. 6. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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

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

- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 8. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

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

Art. 9. EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 10. LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 11. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 12. NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 13. RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

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

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

Art. 16. INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

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

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 18. OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 19. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

Artículo 501.- Sujeto del impuesto

Artículo 502.- Normativa para la determinación del valor de los predios

Artículo 503.- Deducciones tributarias

Artículo 504.- Banda impositiva

Artículo 505.- Valor catastral de propietarios de varios predios

Artículo 506.- Tributación de predios en condominio

Artículo 507.- Impuesto a los inmuebles no edificados

Artículo 508.- Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata

Artículo 509.- Exenciones de impuestos

Artículo 510.- Exenciones temporales

Artículo 511.- Cobro de impuestos

Artículo 512.- Pago del Impuesto

Artículo 513.- Exclusividad del impuesto predial

1. - El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 20. VALOR DE LA PROPIEDAD.-

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

CATASTRO DE LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN LA CONCORDIA

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DE LA INTERVENCIÓN CATASTRAL DE LA CIUDAD DE LA CONCORDIA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA CONCORDIA												
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO SANITARIO	ALCANT PLUVIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFONICA	BORDILLOS	ACERAS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR
01 COB	85,20	10,40	29,07	56,25	54,33	16,83	11,47	22,67	91,33	100,00	66,00	60,39
DEF	14,80	89,60	70,93	43,75	45,67	83,17	88,53	77,33	8,67	0,00	34,00	39,61
02 COB	0,89	0,04	0,07	0,40	0,10	0,15	0,03	0,08	0,16	0,40	0,10	0,27
DEF	99,11	99,96	99,93	99,60	99,90	99,85	99,97	99,92	99,84	99,60	99,90	99,73
03 COB	70,77	1,83	2,84	53,66	51,51	10,11	1,60	5,25	21,37	100,00	20,16	37,68
DEF	29,23	98,17	97,16	46,34	48,49	89,89	98,40	94,75	78,63	0,00	79,84	62,32
04 COB	51,57	1,08	1,08	28,93	27,98	8,93	1,15	1,82	7,30	100,00	15,51	27,26
DEF	48,43	98,92	98,92	71,07	72,02	91,07	98,85	98,18	92,70	0,00	84,49	72,74
05 COB	27,85	0,51	1,35	10,87	9,41	7,73	0,33	0,08	0,34	100,00	7,29	18,42
DEF	72,15	99,49	98,65	89,13	90,59	92,27	99,67	99,92	99,66	0,00	92,71	81,58
06 COB	7,16	0,04	0,45	2,54	1,87	6,37	0,03	0,00	0,00	99,10	1,15	13,19
DEF	92,84	99,96	99,55	97,46	98,13	93,63	99,97	100,00	100,00	0,90	98,85	86,81
07 COB	2,80	0,00	0,00	0,70	0,45	6,24	0,00	0,00	0,00	83,64	0,22	10,45
DEF	97,20	100,00	100,00	99,30	99,55	93,76	100,00	100,00	100,00	16,36	99,78	89,55
PROMEDIO COB	35,18	1,98	4,98	21,91	20,81	8,05	2,09	4,27	17,21	83,31	15,78	23,95
PROMEDIO DEF	64,82	98,02	95,02	78,09	79,19	91,95	97,91	95,73	82,79	16,69	84,22	76,05

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DE LA INTERVENCIÓN CATASTRAL DE LA ZONA URBANA DE LA PARROQUIA PLAN PILOTO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE PLAN PILOTO												
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR SANITARIO	ALCANTAR PLUVIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROM N° MANZ
01 COB	100,00	88,80	0,00	85,18	70,49	30,22	0,00	85,56	84,44	100,00	0,00	71,63
DEF	0,00	11,20	100,00	14,82	29,51	69,78	100,00	14,44	15,56	0,00	100,00	28,37
02 COB	93,50	68,32	0,00	58,97	37,11	19,46	0,00	40,85	39,75	100,00	0,00	50,88
DEF	6,50	31,68	100,00	41,03	62,89	80,54	100,00	59,15	60,25	0,00	100,00	49,12
03 COB	38,37	13,67	0,00	27,27	13,09	5,60	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	22,00
DEF	61,63	86,33	100,00	72,73	86,91	94,40	100,00	100,00	100,00	0,00	100,00	78,00
PROM COB	77,29	56,93	0,00	57,14	40,23	18,43	0,00	42,13	41,40	100,00	0,00	48,17
PROM DEF	22,71	43,07	100,00	42,86	59,77	81,57	100,00	57,87	58,60	0,00	100,00	51,83

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DE LA INTERVENCIÓN CATASTRAL DE LA ZONA URBANA DE LA PARROQUIA LA VILLEGAS

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA VILLEGAS												
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANT	ENER ELECT	ALUMBR	RED VIAL	RED TELEF	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMED SECTOR	NRO DE MANZ
01 COB	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00	85,00	0,00	100,00	100,00	100,00	76,11	1,00
DEF	0,00	100,00	100,00	0,00	0,00	15,00	100,00	0,00	0,00	0,00	23,89	
02 COB	74,93	0,00	0,00	64,58	60,33	54,68	0,00	22,33	28,33	100,00	45,02	12,00
DEF	25,07	100,00	100,00	35,42	39,67	45,32	100,00	77,67	71,67	0,00	54,98	
03 COB	89,78	1,13	0,00	79,16	48,40	66,88	0,00	0,00	8,73	100,00	43,79	22,00
DEF	10,22	98,87	100,00	20,84	51,60	33,12	100,00	100,00	91,27	0,00	56,21	
04 COB	54,32	4,15	0,00	38,89	23,22	36,42	0,00	0,00	1,50	100,00	28,72	48,00
DEF	45,68	95,85	100,00	61,11	76,78	63,58	100,00	100,00	98,50	0,00	71,28	
05 COB	40,51	3,31	0,00	28,33	9,60	26,45	0,00	0,00	3,20	100,00	23,49	15,00
DEF	59,49	96,69	100,00	71,67	90,40	73,55	100,00	100,00	96,80	0,00	76,51	
PROM COB	71,91	1,72	0,00	62,19	48,31	53,89	0,00	24,47	28,35	100,00	43,43	98,00
PROM DEF	28,09	98,28	100,00	37,81	51,69	46,11	100,00	75,53	71,65	0,00	56,57	

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DE LA INTERVENCIÓN CATASTRAL DE LA ZONA URBANA DE LA PARROQUIA MONTERREY

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE MONTERREY

Sector	Agua Pot.	Alcan.	Ener. Eléct.	Alum. Pub.	Red Vial	Red. Aceras	Aceras y Bord.	Rec. Bas.	Aseo calles	Prom. Sector	Núm. de MZ.	
01 Cober.	100,00	0,00	100,00	100,00	86,00	56,60	11,00	100,00	100,00	72,62	4,00	
Déficit	0,00	100,00	0,00	0,00	13,40	44,00	89,00	0,00	0,00	27,38		
02 Cober.	88,38	0,00	86,90	88,19	37,03	11,71	2,32	100,00	48,95	51,50	21,00	
Déficit	11,62	100,00	13,10	11,81	62,97	88,29	97,68	0,00	51,05	48,50		
03 Cober.	72,00	0,00	66,67	68,00	24,04	1,33	0,27	100,00	32,22	40,50	18,00	
Déficit	28,00	100,00	33,33	32,00	75,95	98,67	99,73	0,00	67,78	59,50		
04 Cober.	37,00	0,00	37,50	24,00	23,30	6,00	1,20	100,00	18,00	27,49	8,00	
Déficit	62,60	100,00	62,50	76,00	76,70	94,80	98,80	0,00	82,00	72,51		
05 Cober.	1,91	0,00	3,85	22,15	4,12	0,00	0,00	46,15	3,69	9,10	13,00	
Déficit	98,09	100,00	96,15	77,85	95,88	100,00	100,00	53,85	96,31	90,90		
Prom. Cober.	59,94	0,00	58,98	60,47	35,02	15,01	2,96	89,23	40,24	40,24	64,00	
Prom. Déficit	40,06	100,00	41,02	39,53	64,98	84,99	97,04	10,77	59,43	59,76		

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

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

TABLA DE PRECIOS DE TERRENO POR M². CIUDAD DE LA CONCORDIA					
SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)	
		Superior	Inferior	MAYOR	MENOR
ROJO	1			150,00	134,00
AZUL	2			125,00	109,00
VERDE	3			80,00	68,00
NARANJA	4			60,00	50,00
CELESTE	5			35,00	28,00
AMARILLO	6			25,00	18,00
LILA	7			10,00	6,00

TABLA DE PRECIOS DE TERRENO POR M². PARROQUIA PLAN PILOTO					
SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)	
		Superior	Inferior	Mayor	Menor
ROJO	1			8,00	6,64
AZUL	2			3,00	2,11
VERDE	3			2,00	1,27

TABLA DE PRECIOS DE TERRENO POR M². PARROQUIA LA VILLEGAS					
SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)	
		Superior	Inferior	Mayor	Menor
ROJO	1			16,00	16,00
AZUL	2			14,00	13,14
VERDE	3			14,00	12,94
NARANJA	4			11,00	10,19
CELESTE	5			9,00	8,19

TABLA DE PRECIOS DE TERRENO POR M ² . PARROQUIA MONTERREY					
SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)	
		Superior	Inferior	Mayor	Menor
ROJO	1			18,00	16,98
AZUL	2			14,00	11,71
VERDE	3			11,00	9,53
NARANJA	4			5,00	4,47
CELESTE	5			4,00	3,18

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.-	GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1	RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2	FORMA	1.0 a .94
1.3	SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.-	TOPOGRAFICOS	
2.1	CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .93
2.2	TOPOGRAFIA	1.0 a .93
3.-	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1	INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2	VIAS	1.0 a .88

	ADOQUIN	
	HORMIGON	
	ASFALTO	
	PIEDRA	
	LASTRE	
	TIERRA	
3.3	INFRESTRUCTURA	1.0 a .93
	COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	
	ACERAS	
	BORDILLOS	
	TELEFONO	
	RECOLECCION DE BASURA	
	ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58

23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

a) Valor de edificaciones

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

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN CATASTRO URBANO-RURAL 2014-2015 DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA

El valor de la constante de reposición será:

1. CONSTANTE DE REPOSICION
INGRESE EL VALOR DE LA CONSTANTE
1 Piso: 14.6845
Mas de 1 piso: 14.0797

Rubro Edificación Factor ESTRUCTURA

Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2,0957
Pilotes	1,413
Hierro	0,9477
Madera Común	0,6333
Caña	0,4651
Madera Fina	0,53
Bloque	0,4668
Ladrillo	0,4668
Piedra	0,5158
Adobe	0,4668
Tapial	0,4668

Rubro Edificación Factor

Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,0458
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0274
Hierro	0,0359
Madera Común	0,0338
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,018
Piedra	0,01
Cubierta	
No Tiene	0

Rubro Edificación Factor

Revestimiento Interior	
No tiene	0
Madera Común	0,9387
Caña	0,3795
Madera Fina	3,6588
Arena-Cemento (Enlucido)	0,4172
Tierra	0,2359
Marmol	2,995
Marmeton	2,115
Marmolina	1,235
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,224
Azulejo	2,3242
Grafiado	1,1163

Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,7678
Hierro	0,427
Madera Común	0,2956
Caña	0,1147
Madera Fina	0,617

Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	0,4268
Hierro	0,2435
Madera Común	0,1249
Caña	0,0447
Madera Fina	0,422
Madera y Ladrillo	0,1634
Bóveda de Ladrillo	0,1508
Bóveda de Piedra	0,635

Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	1,0241
Madera Común	0,9314
Caña	0,3813
Madera Fina	1,3337
Bloque	0,7345
Ladrillo	1,2238
Piedra	0,6809
Adobe	0,5039
Tapial	0,5039
Bahareque	0,4067
Fibro-Cemento	0,7011

Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0,4336
Caña	0,161
Madera Fina	2,4504
Arena-Cemento	0,2732
Tierra	0,158
Grafiado	0,3998
Champiado	0,3964
Fibro Cemento	0,663
Fibra Sintética	1,1509
Estuco	0,6504

Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0,3066
Baldosa Cemento	0,4752
Baldosa Cerámica	0,6226
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	0,7103
Teja Común	0,7803
Teja Vidriada	1,2236
Zinc	0,4167
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165

Hormigón Armado (Losa)	2,0256
Hierro (Vigas Metálicas)	1,2371
Estereoestructura	11,7908
Madera Común	0,7817
Caña	0,2121
Madera Fina	1,0196

ACABADOS

Revestimiento de Pisos	
No tiene	0
Madera Común	0,215
Caña	0,0755
Madera Fina	1,423
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3511
Tierra	0
Mármol	3,0685
Marmeton (Terrazo)	2,148
Marmolina	1,3375
Baldosa Cemento	0,4903
Baldosa Cerámica	0,7236
Parquet	1,7018
Vinyl	0,4811
Duela	0,5793
Tablon / Gress	1,7018
Tabla	0,2161
Azulejo	0,649
Cemento Alisado	0,3511

Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0,6184
Caña	0,015
Madera Fina	1,3062
Aluminio	1,019
Enrollable	0,775
Hierro-Madera	0,0653
Madera Malla	0,03
Tol Hierro	1,1109

Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0,2731
Madera Común	0,1704
Madera Fina	0,5977
Aluminio	0,6829
Enrollable	0,237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0,067

Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0,1818
Madera Común	0,088

Champiado	0,634
Piedra o Ladrillo Hornamental	2,9411

Revestimiento Exterior	
No tiene	0
Madera Fina	0,8196
Madera Común	0,4353
Arena-Cemento (Enlucido)	0,1934
Tierra	0,1097
Marmol	1,1842
Marmetón	1,1842
Marmolina	1,1842
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,406
Grafiado	0,519
Champiado	0,2086
Aluminio	2,475
Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072
Cemento Alisado	2,524

Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0,0156
Caña	0,015
Madera Fina	0,0293
Arena-Cemento	0,0069
Tierra	0,0039
Marmol	0,0423
Marmetón	0,0423
Marmolina	0,0423
Baldosa Cemento	0,0123
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,3531
Champiado	0,3531
Piedra o Ladrillo hornamental	0,0488

Closets	
No tiene	0
Madera Común	0,32
Madera Fina	0,739
Aluminio	0,769
Tol Hierro	0,444

INSTALACIONES

Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,108
Canalización Aguas Servidas	0,062
Canalización Aguas Lluvias	0,062
Canalización Combinado	0,182

Baños	
No tiene	0
Letrina	0,053
Baño Común	0,071
Medio Baño	0,103
Un Baño	0,12
Dos Baños	0,165
Tres Baños	0,32
Cuatro Baños	0,494

Ruberoy	0,8165	Caña	0	+ de 4 Baños	0,65										
Paja-Hojas	0,1434	Madera Fina	0,5153	<table><tr><th colspan="2">Eléctricas</th></tr><tr><td>No tiene</td><td>0</td></tr><tr><td>Alambre Exterior</td><td>0,432</td></tr><tr><td>Tubería Exterior</td><td>0,462</td></tr><tr><td>Empotradas</td><td>0,483</td></tr></table>		Eléctricas		No tiene	0	Alambre Exterior	0,432	Tubería Exterior	0,462	Empotradas	0,483
Eléctricas															
No tiene	0														
Alambre Exterior	0,432														
Tubería Exterior	0,462														
Empotradas	0,483														
Cady	0,117	Aluminio	0,4121												
Tejuelo	0,4038	Enrollable	0,5116												
		Madera Malla	0,021												

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

**DEPRECIACIÓN
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD**

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

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

AFECCIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años cumplidos	Estable	A reparar	Total deterioro
0-2	1	0,84	0,00
3-4	1	0,84	0,00
5-6	1	0,81	0,00
7-8	1	0,78	0,00
9-10	1	0,75	0,00
11-12	1	0,72	0,00
13-14	1	0,70	0,00
15-16	1	0,67	0,00
17-18	1	0,65	0,00
19-20	1	0,63	0,00
21-22	1	0,61	0,00
23-24	1	0,59	0,00
25-26	1	0,57	0,00
27-28	1	0,55	0,00
29-30	1	0,53	0,00
31-32	1	0,51	0,00
33-34	1	0,50	0,00
35-36	1	0,48	0,00
37-38	1	0,47	0,00
39-40	1	0,45	0,00
41-42	1	0,44	0,00
43-44	1	0,43	0,00
45-46	1	0,42	0,00
47-48	1	0,40	0,00
49-50	1	0,39	0,00
51-52	1	0,38	0,00
53-54	1	0,37	0,00
55-56	1	0,36	0,00
57-58	1	0,35	0,00
59-60	1	0,34	0,00
61-64	1	0,34	0,00
65-68	1	0,33	0,00
69-72	1	0,32	0,00
73-76	1	0,31	0,00
77-80	1	0,31	0,00
81-84	1	0,30	0,00
85-88	1	0,30	0,00
89 0 más	1	0,29	0,00

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

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

Art. 21.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1 x 1000 (UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 22.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

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

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

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

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

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

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

Art. 25.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 26.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 27.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 28.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se

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

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

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

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

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 31.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial

2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Inversiones permanentes
6. Descripción de las edificaciones
7. Inversiones

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

a) Valor de terrenos

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA (RURAL)

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, TARIFA E IMPUESTO PREDIAL RURAL. Hasta que esté conformado el nuevo catastro de predios rurales mediante el barrido predial que se ejecutará con el convenio entre el GAD Municipal del Cantón La Concordia y el MAGAP, programa SIGTIERRAS, para el bienio 2014-2015, se considerarán los siguientes elementos: El valor del suelo; el valor de las edificaciones y el valor de reposición.

VALOR BASE POR SECTORES HOMOGÉNEOS

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 3.1	11594	9739	8000	6725	5333	4058	2783	1507
SH 3.2	7246	6089	5000	4203	3333	2536	1739	942
SH 4.2	5172	4345	3569	3000	2379	1810	1241	672
SH 5.3	4348	3652	3000	2522	2000	1522	1043	565

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

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

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

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

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

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.70**
PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**
PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA

FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1 TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.96**
DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

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

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

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

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS
CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA
CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO
CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Art. 33.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,00 o/oo (uno punto cero por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

Art. 35.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Hasta que la Municipalidad regule los asentamientos de hecho, efectuados antes de la creación del cantón La Concordia, se procederá al cobro por concepto del impuesto predial urbano, a los posesionarios, siempre y cuando estos cumplan con los requisitos establecidos en el Código Civil, para tal efecto, el peticionario presentará una Declaración Juramentada justificando su calidad de posesionario, además deslindado de responsabilidad a la Municipalidad por el hecho jurado y posible daños a terceros.

En cumplimiento del Art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, el certificado de pago del impuesto predial urbano se emitirá haciendo constar el nombre del propietario, y sentando razón en el mismo de la persona quien bajo juramento ha declarado ser legítimo posesionario, conforme lo establece el inciso anterior.

Dado en el pleno del Concejo Municipal a los 09 días del mes de Mayo del año 2014.

f.) Walter Ocampo Heras, Alcalde del Cantón.

f.) Ab. Fernando Ponce Espinoza, Secretario del Concejo Municipal.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario del Concejo Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 -2015**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en sesiones ordinarias celebradas en primera el 14 de Diciembre del 2013 y en segunda el 09 de Mayo del 2014.- **LO CERTIFICO.**

f.) Ab. Fernando Ponce Espinoza, Secretario del Concejo Municipal.

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 -2015**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

La Concordia, 13 de Mayo del 2014

f.) Walter Ocampo Heras, Alcalde del Cantón.

CERTIFICACIÓN.- El infrascrito Secretario del Concejo Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE:** el señor Walter Ocampo Heras, Alcalde del cantón, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**

f.) Ab. Fernando Ponce Espinoza, Secretario del Concejo Municipal.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través

de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *"Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."*

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades."* Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente."* Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

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

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

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

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

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

Expende:

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

CAPITULO I

DEFINICIONES

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

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

Art. 3.- DEL CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 6.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL

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

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

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

inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL

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

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

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

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

Art. 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 9.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.

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

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

Art. 15.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Orgánico Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

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

Art. 20.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Orgánico Tributario.** El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

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

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

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

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

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

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

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

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

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRURA Y SERVICIOS EL PANGUI											
SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUM B	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	100.00	97.79	93.75	96.30	69.00	100.00	98.75	98.75	100.00	100.00	95.43
DEFICIT	0.00	2.21	6.25	3.70	31.00	0.00	1.25	1.25	0.00	0.00	4.57
02 COB	91.67	70.72	68.75	78.33	28.00	91.67	87.50	87.50	91.67	91.67	78.75
DEFICIT	8.33	29.28	31.25	21.67	72.00	8.33	12.50	12.50	8.33	8.33	21.25
03 COB	76.62	46.99	61.13	62.46	18.80	96.15	11.46	19.31	96.15	96.15	58.52
DEFICIT	23.38	53.01	38.87	37.54	81.20	3.85	88.54	80.69	3.85	3.85	41.48
04 COB	41.03	25.75	43.75	43.42	23.88	100.00	8.92	12.42	97.92	97.92	49.50
DEFICIT	58.97	74.25	56.25	56.58	76.12	0.00	91.08	87.58	2.08	2.08	50.50
05 COB	14.95	11.27	14.86	14.64	15.57	66.99	1.30	12.25	62.60	62.60	27.70
DEFICIT	85.05	88.73	85.14	85.36	84.43	33.01	98.70	87.75	37.40	37.40	72.30
06 COB	3.16	2.35	0.21	0.63	11.42	100.00	0.74	3.58	10.07	9.96	14.21
DEFICIT	96.84	97.65	99.79	99.37	88.58	0.00	99.26	96.42	89.93	90.04	85.79
PROM	54.57	42.48	47.08	49.30	27.78	92.47	34.78	38.97	76.40	76.38	54.02
PROM	45.43	57.52	52.92	50.70	72.22	7.53	65.22	61.03	23.60	23.62	45.98

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRURA Y SERVICIOS TUNDAYME											
SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUM B	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	100.00	31.16	53.00	2.40	24.80	40.00	0.72	0.72	13.44	0.00	26.62
DEFICIT	0.00	68.84	47.00	97.60	75.20	60.00	99.28	99.28	86.56	100.00	73.38
02 COB	29.68	1.18	22.13	0.00	8.57	38.10	0.00	0.00	1.37	0.00	10.10
DEFICIT	70.32	98.82	77.87	100.00	91.43	61.90	100.00	100.00	98.63	100.00	89.90
PROM	64.84	16.17	37.57	1.20	16.69	39.05	0.36	0.36	7.41	0.00	18.36
PROM	35.16	83.83	62.43	98.80	83.31	60.95	99.64	99.64	92.59	100.00	81.64

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRURA Y SERVICIOS CHUCHUMBLETZA											
SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUM B	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	83.47	91.73	79.17	0.00	24.80	0.00	20.00	20.00	78.00	0.00	39.72
DEFICIT	16.53	8.27	20.83	100.00	75.20	100.00	80.00	80.00	22.00	100.00	60.28
02 COB	23.54	23.54	10.53	0.00	9.22	84.21	2.53	2.53	22.74	0.00	17.88
DEFICIT	76.46	76.46	89.47	100.00	90.78	15.79	97.47	97.47	77.26	100.00	82.12
PROM	53.50	57.64	44.85	0.00	17.01	42.11	11.26	11.26	50.37	0.00	28.80
PROM	46.50	42.36	55.15	100.00	82.99	57.89	88.74	88.74	49.63	100.00	71.20

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRURA Y SERVICIOS EL GUISMI

SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUM B	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	83.47	91.73	79.17	0.00	24.80	0.00	20.00	20.00	78.00	0.00	39.72
DEFICIT	16.53	8.27	20.83	100.00	75.20	100.00	80.00	80.00	22.00	100.00	60.28
02 COB	23.54	23.54	10.53	0.00	9.22	84.21	2.53	2.53	22.74	0.00	17.88
DEFICIT	76.46	76.46	89.47	100.00	90.78	15.79	97.47	97.47	77.26	100.00	82.12
PROM	53.50	57.64	44.85	0.00	17.01	42.11	11.26	11.26	50.37	0.00	28.80
PROM	46.50	42.36	55.15	100.00	82.99	57.89	88.74	88.74	49.63	100.00	71.20

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRURA Y SERVICIOS PACHICUTZA

SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUMB	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	71.80	93.80	71.88	0.00	37.10	100.00	7.75	22.75	93.50	0.00	49.86
DEFICIT	28.20	6.20	28.13	100.00	62.90	0.00	92.25	77.25	6.50	100.00	50.14
02 COB	14.23	57.03	14.29	0.00	14.29	100.00	0.00	0.00	52.57	0.00	25.24
DEFICIT	85.77	42.97	85.71	100.00	85.71	0.00	100.00	100.00	47.43	100.00	74.76
PROM	43.01	75.41	43.08	0.00	25.69	100.00	3.88	11.38	73.04	0.00	37.55
PROM	56.99	24.59	56.92	100.00	74.31	0.00	96.13	88.63	26.96	100.00	62.45

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRURA Y SERVICIOS SAN ROQUE

SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUMB	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	51.87	75.07	68.75	68.00	49.07	100.00	20.00	20.00	95.67	0.00	54.84
DEFICIT	48.13	24.93	31.25	32.00	50.93	0.00	80.00	80.00	4.33	100.00	45.16
02 COB	29.60	49.89	18.18	17.45	10.33	100.00	2.18	2.18	26.18	0.00	25.60
DEFICIT	70.40	50.11	81.82	82.55	89.67	0.00	97.82	97.82	73.82	100.00	74.40
PROM	40.73	62.48	43.47	42.73	29.70	100.00	11.09	11.09	60.92	0.00	40.22
PROM	59.27	37.52	56.53	57.27	70.30	0.00	88.91	88.91	39.08	100.00	59.78

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

TABLA DE VALORES EL PANGUI

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INF.	VALOR M2	N° Mz
01	6.45	80	5.08	70	40
02	5.44	70.00	4.62	65.00	11
03	4.43	60.00	2.73	50.00	50
04	3.40	20.00	1.55	10.00	48
05	2.54	15.00	0.99	10.00	101
06	1.46	10.00	0.56	10.00	228
07	0.00	1.00	0.00	0.25	AGRICOLA

PRECIOS DE SUELO URBANOS MAYORES A UNA HECTAREA Y USO AGRICOLA

RANGO DE SUPERFICIE 0 A 200.000 M2 (20HAS)
PRECIOS DE VALOR DE SUELO URBANO

AREA M2	PRECIO BASE	PRECIO SUELO
10,000.00	1	10,000.00
15,000.00	1	15,000.00
20,000.00	1	20,000.00
25,000.00	1	25,000.00
30,000.00	1	30,000.00
40,000.00	1	40,000.00
50,000.00	1	50,000.00

60,000.00	0.75	45,000.00
70,000.00	0.75	52,500.00
80,000.00	0.75	60,000.00
90,000.00	0.75	67,500.00
100,000.00	0.75	75,000.00
110,000.00	0.7	77,000.00
120,000.00	0.7	84,000.00
130,000.00	0.7	91,000.00
140,000.00	0.7	98,000.00
150,000.00	0.7	105,000.00
160,000.00	1	160,000.00
170,000.00	1	170,000.00
180,000.00	1	180,000.00
190,000.00	1	190,000.00
200,000.00	1	200,000.00

TABLA VALORES TUNDAYME

Sector Homog.	Lím. Sup.	Valor M2	Lím. Inf.	Valor M2	Nº. Mz.
01	4.30	25.00	2.74	15.93	20
02	3.12	15.00	0.50	2.40	21

TABLA VALORES DE CHUCHUMBLETZA

Sector Homog.	Lím. Sup.	Valor M2	Lím. Inf.	Valor M2	Nº. Mz.
01	2.11	30.00	1.40	22.04	3
02	1.39	15.00	0.64	6.91	3

TABLA VALORES EL GUISMI

Sector Homog.	Lím. Sup.	Valor M2	Lím. Inf.	Valor M2	Nº. Mz.
01	4.42	25.00	2.27	13.74	6
02	1.66	10.00	1.51	9.10	19

TABLA VALORES PACHICUTZA

Sector Homog.	Lím. Sup.	Valor M2	Lím. Inf.	Valor M2	Nº. Mz.
01	5.29	40.00	2.83	30.00	16
02	3.19	20.00	0.95	15.00	14

TABLA VALORES SAN ROQUE

Sector Homog.	Lím. Sup.	Valor M2	Lím. Inf.	Valor M2	Nº. Mz.
01	5.24	30.00	2.42	13.85	12
02	2.83	15.00	0.64	3.39	11

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán **los valores individuales de los terrenos**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.-	GEOMETRICOS	FACTOR
1.1	RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2	FORMA	1.0 a .94
1.3	SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4	LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.-	TOPOGRAFICOS	
2.1	CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95

2.2 TOPOGRAFIA 1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS FACTOR

3.1 INFRAESTRUCTURA BASICA 1.0 a .88
AGUA POTABLE
ALCANTARILLADO
ENERGIA ELECTRICA

3.2 VIAS FACTOR

ADOQUIN 1.0 a .88
HORMIGON
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

3.3 INFRESTRUCTURA 1.0 a .93

COMPLEMENTARIA Y
SERVICIOS
ACERAS
BORDILLOS
TELEFONO
RECOLECCION DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENE O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

Factores - Rubros de Edificación del predio

Constante Reposición		Valor					
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Polietileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Rubero		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
Paredes		Exterior		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Marmol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Marmol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,4042	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereoestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: **30,1700**; y la constante P2 en el valor de: **30,0770** que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

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

77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

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

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

Art. 26.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

Art. 27.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **0.00045 (CERO PUNTO 45 POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

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

Art. 32.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 34.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

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

Art. 36.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 37.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE EL PANGUI

N°	SECTOR HOMOGENEO
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 3.2
3	SECTOR HOMOGENEO 3.4
4	SECTOR HOMOGENEO 3.7
5	SECTOR HOMOGENEO 4.3
6	SECTOR HOMOGENEO 4.5
7	SECTOR HOMOGENEO 4.6
8	SECTOR HOMOGENEO 4.7
9	SECTOR HOMOGENEO 4.8

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente; (poner su tabla)

N°	SECTOR HOMOGENEO	VALOR/Has
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1	10000.00
2	SECTOR HOMOGENEO 3.2	7000.00
3	SECTOR HOMOGENEO 3.4	3000.00
4	SECTOR HOMOGENEO 3.7	4000.00
5	SECTOR HOMOGENEO 4.3	5000.00
6	SECTOR HOMOGENEO 4.5	2000.00
7	SECTOR HOMOGENEO 4.6	800.00
8	SECTOR HOMOGENEO 4.7	400.00
9	SECTOR HOMOGENEO 4.8	500.00

PRECIOS DE SUELO RURAL**TABLA SH4-13 PB: RANGO SUPERFICIE 0,0000 A 0.0500 HAS**

AREA	PRECIO BASE	PRECIO SUELO
0.0000	100000	0
0.0050	100000	500
0.0100	100000	1000
0.0150	100000	1500
0.0200	100000	2000
0.0250	100000	2500
0.0300	100000	3000
0.0350	100000	3500
0.0400	100000	4000
0.0450	100000	4500
0.0500	100000	5000

TABLA SH4-14 PB: RANGO SUPERFICIE 0,0500 A 0.1000 HAS

AREA	PRECIO BASE	PRECIO SUELO
0.0500	110000	5500
0.0550	110000	6050
0.0600	110000	6600
0.0650	110000	7150
0.0700	110000	7700
0.0750	110000	8250
0.0800	110000	8800
0.0850	110000	9350
0.0900	110000	9900
0.0950	110000	10450
0.1000	110000	11000

TABLA SH4-15 PB: RANGO SUPERFICIE 0,1000 A 5.000 HAS

AREA	PRECIO BASE	PRECIO SUELO
0.1000	25000	2500
0.1500	25000	3750
0.2000	25000	5000
0.2500	25000	6250
0.3000	25000	7500
0.3500	25000	8750
0.4000	25000	10000
0.4500	25000	11250
0.5000	25000	12500

TABLA SH4-15 PB: RANGO SUPERFICIE 0,5000 A 10.000 HAS

AREA	PRECIO BASE	PRECIO SUELO
0.5000	20000	10000
0.5500	20000	11000
0.6000	20000	12000
0.6500	20000	13000
0.7000	20000	14000
0.7500	20000	15000
0.8000	20000	16000
0.8500	20000	17000
0.9000	20000	18000
0.9500	20000	19000
1.0000	20000	20000

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**1.- GEOMÉTRICOS:**

1.1 FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	

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

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

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

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

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	

FLUVIAL		Vsh =	VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
LÍNEA FÉRREA		FaGeo =	FACTORES GEOMÉTRICOS
NO TIENE		FaT =	FACTORES DE TOPOGRAFIA
		FaAR =	FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
		FaAVC =	FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
5.- CALIDAD DEL SUELO		FaCS =	FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
5.1 TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70	FaSB =	FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS
DESLAVES			
HUNDIMIENTOS			
VOLCÁNICO			
CONTAMINACIÓN			
HELADAS			
INUNDACIONES			
VIENTOS			
NINGUNA			
	0.985 A 0.96		
5.2 EROSIÓN			
LEVE			
MODERADA			
SEVERA			
5.3 DRENAJE	1.00 A 0.96		
EXCESIVO			
MODERADO			
MAL DRENADO			
BIEN DRENADO			
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942		
5 INDICADORES			
4 INDICADORES			
3 INDICADORES			
2 INDICADORES			
1 INDICADOR			
0 INDICADORES			

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

$$VI = \text{VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO}$$

$$S = \text{SUPERFICIE DEL TERRENO}$$

$$Fa = \text{FACTOR DE AFECTACIÓN}$$

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

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

Art. 38.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 39.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 40.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **0,00055 (CERO PUNTO 55 por mil)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 42.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año

anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 43.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 44.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, a los nueve días del mes de abril de dos mil catorce.

f.) Sr. Luis Portilla A., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui.

f.) Dr. Carlos Beltrán M., Secretario Municipal de ECGDO.

RAZON.- CERTIFICO: Que la presente ordenanza, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinaria y extraordinaria de siete y nueve de abril de dos mil catorce, respectivamente.

f.) Dr. Carlos Beltrán M., Secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui ECGDO.

El Pangui, 10 de abril de 2014, a las 09h00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

f.) Dr. Carlos Beltrán M., Secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui ECGDO.

El Pangui, 11 de abril de 2014, a las 11h00.- De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, Sanciono la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Sr. Luis Portilla A., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui.

Sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme al decreto que antecede, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, Sr. Luis Mauro Portilla Andrade, a los once días del mes de abril de dos mil catorce, a las once horas

f.) Dr. Carlos Beltrán M., Secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui ECGDO.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre 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; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, es indispensable establecer el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuará el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Taisha que regirá para el bienio 2014-2015;

Que se constituye en un imperativo la Actualización Catastral de la ciudad de Taisha, con el objetivo de recaudar las inversiones efectuadas en la ciudad y revertidas a otros sectores carentes de los servicios públicos, generando una cultura de colaboración mutua entre la ciudadanía beneficiada de los servicios implementados por el Gobierno Municipal y los sectores de población que aún no han sido satisfecha sus necesidades; y,

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

Expide:

La siguiente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2014-2015**

TITULO I

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO Y FINALIDADES

Art. 1.- Objeto.- El Concejo Municipal de Taisha, mediante esta Ordenanza, dicta 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 del Cantón Taisha, para el bienio 2014 - 2015.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área Urbana del Cantón Taisha, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza del Plan Cantonal de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Taisha.

Art. 3.- Valor base del suelo urbano.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y propiedades rurales y se define el valor unitario base para cada una de las manzanas y localidades respectivamente, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio, conforme consta en los anexos de la presente Ordenanza.

Art. 4.- Criterios de corrección del valor unitario base del terreno, de los predios del área urbana.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad se tomará el valor unitario base asignado a la manzana, en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral.

Art. 5.- La presente Ordenanza tiene como finalidades:

- a) Regular y normar la formación, organización, funcionamiento, desarrollo, mantenimiento y conservación del catastro de los bienes inmuebles, ubicados en la ciudad de Taisha; así como establecer promedios que regirán las relaciones entre los propietarios o poseedores de bienes inmuebles y la municipalidad.
- b) Definir normas y procedimientos a los que se sujetarán los trabajos del catastro y valoración inmobiliaria.
- c) Determinar las obligaciones que en materia de esta ordenanza tiene los funcionarios, servidores municipales, estatales, particulares, así como los propietarios y los poseedores de bienes inmuebles ubicados en la ciudad.

CAPITULO II

OBJETIVOS DEL CATASTRO

Art. 6.- Son objetivos del catastro los siguientes:

1. Formular, conservar y actualizar el catastro de los bienes inmuebles de la ciudad de Taisha.
2. Brindar información actualizada y completa sobre los bienes inmuebles catastrados.
3. Elaboración de planos catastrales.
4. Establecer un sistema catastral.
5. Determinar los avalúos prediales.
6. Facilitar información para el cobro de los impuestos prediales.
7. Facilitar información para la transferencia de dominio.
8. Otros que quieran la institución.

CAPITULO III

USO DEL SUELO

Art. 7.- El Catastro Urbano, se basará en el Plan de la Ciudad, en el cual deberá estar establecido en el suelo urbano y su respectiva valoración.

CAPITULO IV

IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS

Art. 8.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este código.

Con este propósito, el concejo aprobará mediante la ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos accesibilidad a determinados

servicios como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. (Ver plano N° 1 Catastros).

Art. 9.- Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un máximo de cero punto veinte y cinco por mil (0.25 0/00), y un máximo de cinco por mil (5 0/00) que será fijado mediante ordenanza por el concejo municipal.

CAPITULO V

COEFICIENTES DEL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA CIUDAD DE TAISHA, VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 10.- Cálculo del avalúo final del terreno.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula: $Vt = Vb \times A \times Fc$. En donde: **Vt:** Valor del terreno; **Vb:** Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra; **A:** Área del lote; y, **Fc:** Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

Art. 11.- Zonificación del área de estudio.- Para el efecto se realizará el estudio de áreas homogéneas entendiéndose, que la ciudad de Taisha, es un asentamiento humano en proceso de formación, de acuerdo a la siguiente clasificación:

Zonificación: Se considera como área homogénea las establecidas en el plano N° 1 Catastros de la ciudad de Taisha.

Tipología de las construcciones: De acuerdo a las características predominantes en la construcción de las edificaciones.

Servicios e infraestructura: Abastecimientos de agua, alcantarillado; energía eléctrica, calles en función de sus características.

Estudio de mercado: Se consideran valores homogéneos.

Art. 12.- Oferta y Demanda del Mercado de los predios e inmuebles.- Los oferentes por venta de predios, señalarán los siguientes datos generales:

Dirección del predio del inmueble.

Características físicas del lote: Norte, Sur, Este, Oeste; (frente, fondo, área).

Ubicación del predio en la Manzana: esquinero, intermedio e interior.

Precio venta.

Art. 13.- Determinación de áreas homogéneas.- Las áreas de los predios estarán considerados de acuerdo al siguiente detalle:

1. Área Residencial.

2. Área comercial.

3. Área Hotelera e industrial.

Art. 14. Método de valoración.- La valoración del suelo se aplicará de acuerdo a las siguientes características:

Vt= valor del terreno en m2

P= precio de la construcción y su edad, en m2

Tipo de construcción

Topografía

Llano máximo con pendientes de hasta el 20%

Ondulado: Se hallan en la parte baja del radio de influencia adjunto al río Wampim.

Montañoso: Son suelos que se encuentran con pendientes mayores al 20% y máximo 35%.

Se considera el eje de análisis el Parque Central, con un radio de influencia de 1 Km, y delimitado por el Río Wampim.

Servicios de infraestructura.

Geometría, tiene que ver con las características ortogonales,

Los coeficientes empleados están en función de lo establecido por el COOTAD.

Lote Tipo: para efecto se ha considerado el del módulo establecido de 20.75 x 41.50.

Factores de corrección del valor del suelo.

Factor frente:

Ff: frente del lote a evacuarse.

Ft: frente del lote tipo.

0.25= exponente que equivale a sacar la raíz cuarta.

Factor Profundidad:

Fp= (fot/fx)0.

Fp= factor profundidad o fondo.

Fop= fondo de lote tipo.

Fx= fondo del lote tipo.

0.5= Exponente que equivale a sacar la raíz cuadrada.

El factor máximo determinado será de uno por fondo o profundidad.

La característica de los lotes son ortogonales y obedecen a una caracterización establecida de un módulo de 20.75 x 41.50

Factor tamaño:

Se calculará con la siguiente fórmula:

Fta= 0.25 (St/ Sa)+0.75

Fta= Factor Tamaño

El valor determinado por el modulo del lote Tipo es de uno, en función de las dimensiones de 20.75 x 41.50

Factor Total

El factor de corrección total (Fc) será el resultado de los tres factores: frente, fondo, tamaño del lote, mismo que se establece en uno de acuerdo al módulo del lote tipo 20.75 x 41.50

Art. 15. Determinación del Avalúo del lote.- El avalúo del lote se determinará de acuerdo a los parámetros que a continuación se detalla:

Al= Precio del m2 del terreno x superficie o área del lote x el factor de corrección.
Pt= Precio del terreno por m2.
Sa= área en m2 del lote
Fc= Factor de corrección

Topografía:

Pendiente ascendente con respecto al eje determinado en la calle Avenida Etsa y Calle Secha.

Para los lotes con pendientes mayores al 20% y hasta un máximo del 35%, además de aplicar los factores indicados se considerará las siguientes formulas.

El eje de coordenadas X,Y; parten dl parque central de Taisha, a partir de las cuales se establecen las siguientes consideraciones.

F= 1-D/2
F= Factor Topografía
1= Valor Constante
D= Inclinação hacia arriba (Distancia en vertical / Distancia en horizontal)
2= Constante

Cuyo factor Topográfico se establece en uno, de acuerdo al módulo de 20.75 x 41.50

Pendiente descendente con respecto al eje determinado en la calle Av. Etsa y C. Secha

F= 1- 2D /3
F= factor Topografía
1= Constante
D= Indicación hacia abajo (distancia en vertical / distancia en Horizontal)
3= Constante

Lotes Interiores:

Para estos casos se considerará el factor de corrección de uno.

Coefficientes asumidos

TIPOS DE SUELO	COEFICIENTE
SUELO LLANO	.001
SUELO MONTAÑOSO	.000
SUELO ONDULADO	.000

Factores para servicios e infraestructura:

Energía eléctrica	.001
Agua potable	.001
Alcantarillado	.001
Telefono	.001
Recolección de basura	.001
Tratamiento de aguas residuales	.001
Calles	
Tierra	.001
Lastre	.002
Adoquín	.005
El coeficiente ponderado y asumido será de	0.001

Art. 16.- Valorización de las construcciones.- La aplicación de costos para las construcciones se sujetará de acuerdo a la siguiente estructura:

METODOLOGIA

Se utiliza el método del Precio del predio real a la fecha de edificación.

CONSTRUCCIONES DE HORMIGÓN ARMADO

Según las construcciones de hormigón realizadas en la ciudad de Taisha, el costo estimativo por m2 de construcción es de 626,63 dólares, con acabados económicos.

CONSTRUCCIONES DE ESTRUCTURA METÁLICA, Y CEMENTO .300 DÓLARES M2

Construcciones mixtas de estructura de hormigón y madera, se determina un costo de 400 dólares el m2.

CONSTRUCCIONES DE MADERA: 236 Dólares el m2

CONTRUCCIONES DE HORMIGON ARMADO: 402 dólares el m2, sin acabados; y con acabados de 500 dólares el m2.

CONSTRUCIONES DE ESTRUCTURA METALICA: 327 Dólares el m2 incluye estructura metálica.

CONSTRUCCIONES MIXTAS: 417 dólares el m2 hormigón armado y madera.

Para efectos de la aplicación en el software, por defecto se utilizan los siguientes valores entendiéndose, que las construcciones institucionales cumplen con las expectativas técnicas.

Se establecen los siguientes precios por metro cuadrado.

CONSTRUCCIONES DE MADERA: 200 dólares el m2

CONSTRUCIONES DE HORMIGON ARMADO: 500 dólares el m2

CONSTRUCIONES DE ESTRUCTURA METÁLICA: 300 Dólares el m2

CONSTRUCCIONES MIXTAS HORMIGON ARMADO
Y MADERA: 400 dólares el m2

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

COEFICIENTES ASUMIDOS

TIPOLOGIA	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
HORMIGON ARMADO	.0015	.00012	.0005	0.00
ESTRUC. METALICA	.0011	.00011	.0004	0.00
ESTRUCTURA MIXTA Y HORMIGON MADERA	.0010	.00010	.00025	0.00
MADERA	.0012	.0010	.0007	0.00

Art. 17.- Depreciación de la edificación.- El porcentaje de la rebaja para los tipos de construcción se aplicará de acuerdo a la tabla:

TIPOLOGIA	EDAD DE LA EDIFICACIÓN PROMEDIO- VIDA UTIL	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN
HORMIGON ARMADO	50 AÑOS	2%
ESTRUC. METALICA	40 AÑOS	2.5%
ESTRUC. MIXTA HORMIGON MADERA	30 AÑOS	3.33%
MADERA	20 AÑOS	5%

Vd= Vu (1-R) (1-D)

Vd= Valor depreciado

Vu= Valor unitario USD/ m2, valor de la construcción nueva

R= Porcentaje no depreciable, al final de la vida útil.

1-R= porcentaje depreciable

D= porcentaje que se aplica por depreciación

Depreciación.- Es el valor que pierde un bien en periodos de vida útil, en función del uso y de la edad del bien inmueble, y del estado de conservación de la misma.

Depreciación física.- Para la depreciación física por la edad de la construcción se usa el método de la línea recta, considerándose como función lineal de la edad de la edificación, con variación uniforme a lo largo de su vida útil.

D= e/Vt

Donde:

D= depreciación en términos porcentuales que se debe aplicar a la parte depreciable.

E= Edad de la construcción

Vt= Vida útil de la construcción

Para efectos de la determinación de la edad de la construcción y su depreciación, se ha considerado aspectos constructivos, calidad de la construcción, aspectos técnicos, materiales de la construcción empleados.

Art. 18. Factores de corrección de valores de la Propiedad.- Los factores de valoración del suelo serán aplicados de acuerdo a la siguiente tabla:

USO DE LA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE
RESIDENCIAL	.002
COMERCIAL	.003
SERVICIO/ HOTELERIA	.004
INDUSTRIAL	.005

Determinación del Avalúo de las construcciones

Vc= Valor de la construcción.

Ac= Área de construcción en m2.

Vd= Valor Unitario en USD / m2 de construcción depreciada.

Art. 20.- DETERMINACIÓN DEL AVALUO CATASTRAL.

AD= Valor del predio + Valor de la Edificación + Servicios + Topografía.

Vp= Valor del Predio.

Ve= Valor del Predio.

S= Servicios Básicos e Infraestructura.

T= Topografía.

El avalúo para los lotes con servicios y sin edificaciones se incrementan el 2% al valor determinado.

El avalúo para los lotes sin servicios y sin edificaciones, pagarán el valor catastrado del predio.

Todos los coeficientes están ingresados en software.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha, a los 8 días del mes de mayo del 2014.

f.) Lic. Payar Celestino Wisum Saant, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha.

f.) Ernesto Patricio Sharup Antun, Secretario General.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES: Que la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2014-2015**”, fue analizado y aprobado por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha de conformidad al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos debates realizados el 30 de abril del 2014 y el 8 de mayo del 2014, respectivamente. Taisha, mayo 8 del 2014.

f.) Ernesto Patricio Sharup Antun, Secretario General.

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA.- Al tenor de lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, sanciono favorablemente la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES**

DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2014-2015”, PROMÚLGUESE. Taisha, mayo 9 del 2014.

f.) Lic. Payar Celestino Wisum Saant, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha.

CERTIFICACIÓN.- Proveyó y firmó la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2014-2015**”, el Lic. Payar Celestino Wisum Saant, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha, el 9 de mayo del 2014, y entrará en vigencia de conformidad a lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Taisha, mayo 9 del 2014.

f.) Ernesto Patricio Sharup Antun, Secretario General.

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



REGISTRO OFICIAL
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



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

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

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



www.registroficial.gob.ec