



# REGISTRO OFICIAL

## ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

### SUPLEMENTO

**Año III - Nº 731**

**Quito, lunes 25 de  
junio del 2012**

**Valor: US\$ 1.25 + IVA**

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

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N 16-90 y Pasaje Nicolás Jiménez

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

800 ejemplares -- 48 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

### SUMARIO:

#### FUNCIÓN EJECUTIVA

Págs.

#### RESOLUCIONES:

##### MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS:

##### SUBSECRETARÍA DE PUERTOS Y TRANSPORTE MARÍTIMO Y FLUVIAL:

502/2011 Expídense los formatos estadísticos portuarios para aplicación en los terminales privados que ejercen actividad marítima y portuaria en el Ecuador..... 1

SPTMF 504/2011 Expídense siete formatos de control mensual de talento humano, administrativo (Plan de Compras, Plan de Capacitación y Comisiones al Exterior), Financiero, Presupuestario e Inversión" que deberán ser presentados de manera obligatoria por las autoridades portuarias de Esmeraldas, Manta, Guayaquil y Puerto Bolívar..... 22

#### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Isidro Ayora: Para la aprobación del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del cantón ..... 30
- Cantón Mejía: De valoración de los predios urbanos y rurales para el bienio 2012-2013 ..... 33

No. 502-2011

#### SUBSECRETARIA DE PUERTOS Y TRANSPORTE MARÍTIMO Y FLUVIAL

#### Considerando:

Que la Constitución de la República del Ecuador garantiza la libertad de transporte terrestre, aéreo, marítimo y fluvial dentro del territorio nacional, sin privilegios de ninguna naturaleza. La promoción del transporte público masivo y la adopción de una política de tarifas diferenciadas de transporte serán prioritarias. El Estado regulará el transporte terrestre, aéreo, acuático y las actividades aeroportuarias y portuarias;

Que mediante Decreto Ejecutivo No.1111 del 27 de mayo de 2008, publicado en el Registro Oficial del 12 de junio del 2008, se ratificó y aclaró el ámbito de atribuciones dentro de la reorganización administrativa, por el cual la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial ejerce la regulación de la actividad portuaria como Autoridad Portuaria Nacional, con todas las atribuciones, funciones, representaciones y delegaciones, constantes en todas las normas, ejercidas por la antes denominada Dirección de la Marina Mercante y del Litoral (DIGMER), ahora potestativo de la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial;

Que para cumplir con lo dispuesto en el Art. 5 literal j) de la Ley General de Puertos, es necesario actualizar la generación de la información estadística en los terminales privados del Ecuador; mediante la estandarización de formatos únicos para la presentación de los datos estadísticos que reflejen las operaciones portuarias y los movimientos de las cargas hacia o desde el país;

En uso de la facultad que le confiere el Art. 5 literal b) y artículo 9 de la Ley General de Puertos vigentes,

**Resuelve:**

**EXPEDIR: "LOS FORMATOS ESTADISTICOS PORTUARIOS PARA APLICACION EN LOS TERMINALES PRIVADOS QUE EJERCEN ACTIVIDAD MARITIMA Y PORTUARIA EN EL ECUADOR".**

**Art. 1.-** La Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial, como Autoridad Portuaria Nacional, para la elaboración de las estadísticas portuarias, requiere de manera obligatoria que los Terminales Privados que ejercen la actividad marítima y portuaria en el Ecuador, remitan la información que se genera en base a las actividades de cada terminal.

**Art. 2.-** La información requerida deberá ser elaborada mensualmente única y exclusivamente en los 20 formatos en Excel codificados desde de EP-1A hasta el EP-6C, aprobados y anexos a la presente resolución. En el caso de que algún formato no aplique al Terminal Privado, el mismo deberá ser incluido con la Nota: "No aplica".

**Art. 3.-** La información estadística será remitida por los delegados de cada Terminal Privado, en medio magnético a las oficinas de la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial o por medio de correo electrónico a la dirección [spuertos@mtop.gob.ec](mailto:spuertos@mtop.gob.ec) hasta la tercera semana del mes siguiente.

**Art. 4.-** La Gerencia de los diferentes terminales privados que realizan actividad marítima y portuaria en el Ecuador, comunicarán oficialmente por escrito a la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial, los nombres y formas de contacto de los encargados de la transmisión de las estadísticas portuarias y está información deberá ser actualizada cada vez que se produzcan cambios en los funcionarios designados.

**Art. 5.-** La presente Resolución será de aplicación obligatoria para toda la información generada desde el 01 de Enero del 2012, y su cumplimiento se encargará los diferentes terminales privados.

**Art. 6.-** La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la suscripción de la misma, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

**Art. 7.-** Publíquese la presente Resolución en Registro Oficial.

Dado y firmado en la ciudad de Guayaquil, en la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil once.

f.) Ing. Walter Segovia Muentes, Subsecretario de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial (E).



NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....  
NAVES ARRIBADAS A SUS MUELLES SEGÚN CALADO, ESLORA Y TRB  
(Cantidad en Unidades)  
AÑO: .....

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible]



NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....  
NAVES ARRIBADAS A SUS MUELLES SEGÚN SU TIPO DE CARGA  
(Cantidad en Unidades)  
AÑO: .....

Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial.

**NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....**  
**NAVES ARRIBADAS A SUS MUELLES SEGÚN NUMERO DE TEUS**  
 (Cantidad en Unidades)  
 AÑO: .....

[illegible]

**FORMATO EP-2A**

**NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....**  
**PRINCIPALES PRODUCTOS DE IMPORTACIÓN SEGÚN EL TIPO DE CARGA**  
**(En Toneladas Métricas)**  
**MES.....**

PRODUCTOS	MES					
	TIPO DE CARGA					
	GENERAL	CONTEINERIZADA	SOLIDOS	LÍQUIDOS	TOTAL DE CARGA	
TOTAL	0	0	0	0	0	0

[illegible]

FORMATO EP-2C

**NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....**  
**PRINCIPALES PRODUCTOS DE IMPORTACIONES Vs PAIS DE ORIGEN**  
**(Toneladas Métricas)**  
**MES .....**

[illegible]

**NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....**  
**PRINCIPALES PRODUCTOS DE EXPORTACIONES Vs PAIS DE DESTINO**  
**(Toneladas Métricas)**  
**MES .....**



**NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....**  
**MOVIMIENTO DE CARGA, CONTENEDORES Y TEUS**  
**(Contenedores y TEUS en Unidades)**

AÑO: .....

[illegible]

**FORMATO EP-3B**

**MOVIMIENTOS DE TIPOS DE CARGA DE IMPORTACIÓN SEGÚN LAS AGENCIAS NAVIERAS**  
(Toneladas Métricas)  
**MES** .....

[illegible]

**FORMATO EP-3C**

**NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....**  
**MOVIMIENTOS DE TIPOS DE CARGA DE EXPORTACIÓN SEGÚN LAS AGENCIAS NAVIERAS**  
**(Toneladas Métricas)**  
**MES .....**

[illegible]

**FORMATO EP-3D**

**NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....**  
**CARGA MOVILIZADA EN CONTENEDORES SEGÚN LAS AGENCIAS NAVIERAS**  
**(Toneladas Métricas)**  
**MES .....**

[illegible]

**TOTALES**

**FORMATO EP-4A**

**NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....**  
**PRINCIPALES PAISES DE IMPORTACIÓN SEGÚN EL TIPO DE CARGA**  
**(En Toneladas Métricas)**  
**MES .....**

[illegible]

**NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO.....**  
**PRINCIPALES PAISES DE EXPORTACIÓN SEGÚN EL TIPO DE CARGA**  
**(En Toneladas Métricas)**  
**MES .....**

[illegible]

**AUTORIDAD PORTUARIA DE .....**  
**INDICADORES OPERATIVOS**  
**(Carga en Toneladas Métricas, Tiempo en Horas)**  
**Año: .....**

[illegible]



Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial.

NOMBRE DEL TERMINAL PRIVADO..... **FORMATO EP-5B**  
**RESUMEN DEL MOVIMIENTO DE CARGA MOVILIZADA POR HORA**  
 En Toneladas Métricas  
 Año: .....

PUERTOS		TIPO DE CARGA				TOTAL
		GENERAL	CONTAINERIZADA	GRANEL SOLIDO	GRANEL LIQUIDO	
ENE	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
FEB	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
MAR	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
ABR	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
MAY	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
JUN	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
JUL	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
AGO	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
SEP	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
OCT	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
NOV	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
DIC	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					
TOTAL	Total Carga					
	Horas en Operación					
	Promedio Ton./Hora					



[illegible]

No. SPTMF 504/11

En uso de las facultades legales delegadas contenidas en el Art. 5° literal b) de la Ley General de Puertos,

**LA SUBSECRETARÍA DE PUERTOS Y  
TRANSPORTE MARÍTIMO Y FLUVIAL (E)**

**Resuelve:**

**Considerando:**

Que, el artículo 261 numeral 10 de la Constitución de la República del Ecuador señala que es competencia exclusiva del Gobierno Central: “El espectro radioeléctrico y el régimen general de comunicaciones y telecomunicaciones; puertos y aeropuertos”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 1111 del 27 de mayo del 2008, publicado en el Registro Oficial del 12 de junio del 2008, pasó a la Dirección General de la Marina Mercante y Puertos – DIGMER – a ser una dependencia administrativa de la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial con las competencias, atribuciones, funciones, representaciones y delegaciones, en especial las establecidas en la Ley General de Puertos y la Ley de Régimen Administrativo Portuario Nacional;

Que, en el Art. 11 del antes señalado decreto ejecutivo, determina que en toda disposición legal y reglamentaria en que se haga referencia a la "Dirección General de la Marina Mercante y del Litoral - DIGMER", sustitúyase por "Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial";

Que, el Art. 5to literal f) de la Ley General de Puertos, establece atribuciones de supervisión a la Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial, sobre el cumplimiento de la programación de actividades;

Que, es necesario expedir disposiciones complementarias para que esta Subsecretaría de Estado pueda dar cumplimiento a la disposición legal contenida en el considerando anterior; y,

**Art. 1.-** Expedir siete “Formatos de Control Mensual de Talento Humano, Administrativo (Plan de Compras, Plan de Capacitación y Comisiones al Exterior), Financiero, Presupuestario e Inversión” que deberán ser presentados de manera obligatoria por las autoridades portuarias de Esmeraldas, Manta, Guayaquil y Puerto Bolívar.

**Art. 2.-** Remitir dentro de los diez primeros días del siguiente mes que se esté reportando, vía electrónica a la dirección de correo [dirpue\\_sptmf@mtop.gob.ec](mailto:dirpue_sptmf@mtop.gob.ec) y de manera física cuando sea requerida, los mismos que se acompañan como anexo a la presente resolución.

**Art. 3.-** Las autoridades portuarias de Esmeraldas, Manta, Guayaquil y Puerto Bolívar serán las encargadas de velar por el cumplimiento de la presente resolución.

**Art. 4.-** Publíquese la presente resolución en el Registro Oficial.

**Art. 5.-** La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de la publicación indicada anteriormente.

Dado en la ciudad de Guayaquil, en el despacho del Subsecretario de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial, veintinueve días del mes de diciembre del dos mil once.

f.) Ing. Walter Segovia Muentes, Subsecretario de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial (E).











AUTORIDAD PORTUARIA DE _____		Nº DE AUTORIZACIONES EMITIDAS											
CONTRATO Y/O RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN DE LAS EMPRESAS QUE PRESTAN SERVICIOS PORTUARIOS		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE

NOTA: - PRESENTAR COPIA DEL CONTRATO Y/O DOCUMENTO HABILITANTE EMITIDO.

AUTORIDAD PORTUARIA DE ----- PLAN ANUAL DE COMISIONES AL EXTERIOR 2012								
Nº	EVENTO	PARTICIPANTES	FECHA/LUGAR	Nº Partic.	COSTO CAPACITACION	VIATICO/SUBSISTENCIA/25 % REPRESENTACION	VALOR DEL TRANSPORTE AL EXTERIOR/NACIONAL	TOTAL DE VIATICOS CURSO/CAPACITACION + 25% REPRESENTACION
1	Nombre del Evento	Detalle de Cargos (Presidente, Gerente, Servidor Público)	Fecha y Lugar donde se dedarrolla el evento		Totales	Totales	Totales	Totales
2								
3								
4								
5								
6								
TOTALES								

NOTA:  
AQUÍ SE DETALLARA CUALQUIER OBSERVACION A CADA EVENTO.

AUTORIDAD PORTUARIA DE -----  
PLAN ANUAL DE COMISIONES AL EXTERIOR 2012  
REPORTE DE CUMPLIMIENTO DE EVENTOS

Nº	EVENTO	PARTICIPANTES	FECHA/LUGAR	Nº Autorizado de personas a asistir	Nº Personas que efectivamente asistieron	NOMBRE DE LOS PARTICIPANTES	Autorización de Viaje de la Presidencia de la República
1	Nombre del Evento	Detalle de Cargos (Presidente, Gerente,	Fecha y Lugar donde se desarrolla el evento	#	#	Nombres de los asistentes a los eventos	
2							
3							
4							
5							
6							

**NOTA:**

AQUÍ SE DETALLARA CUALQUIER OBSERVACION A CADA EVENTO.

**DOCUMENTOS ADJUNTOS:**

- ADJUNTAR COPIA DEL CORREO DEL SISTEMA DE VIAJES (reporteviajes@informatica.gob.ec) DONDE APARECE EL NUMERO DE SOLICITUD DE VIAJE.
- ADJUNTAR INFORME EJECUTIVO DE CADA UNO DE LOS ASISTENTES A ESTOS EVENTOS.

AUTORIDAD PORTUARIA DE _____	PRESUPUESTO INICIAL	REFORMAS Y/O TRASPASOS	CODIFICADO	ENERO		FEBRERO		MARZO		ABRIL		MAYO		JUNIO	
				COMPROMETIDO	PAGADO	COMPROMETIDO	PAGADO	COMPROMETIDO	PAGADO	COMPROMETIDO	PAGADO	COMPROMETIDO	PAGADO	COMPROMETIDO	PAGADO
<b>DETALLE DE PAC</b>															

NOTA: - PRESENTAR PAC SUBIDO AL PORTAL DE COMPRAS PUBLICAS:



## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA

### Considerando:

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República, prescribe, que “la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”.

Que, el artículo 264 numeral 1 de la Carta Magna, determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”.

Que, el artículo 54 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal: “Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;

Que, el artículo 57 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece como atribución del Concejo Municipal el “Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”

Que, el artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que el ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas que permiten su apropiado desarrollo territorial. La formulación e implementación de los planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Que, el artículo 299 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece la coordinación entre los gobiernos autónomos descentralizados para la formulación de las directrices que orienten la formulación de los planes de desarrollo; y, planes de ordenamiento territorial, a su vez, los artículos 300 y 301, del mismo cuerpo legal regulan la participación en la formulación, seguimiento y evaluación de sus planes; y, la convocatoria a sesiones de los consejos de planificación.

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios.

Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”.

Que, el artículo 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define que: “El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este Código.

El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley.

Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación”.

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, indica que se constituirán, mediante acto normativo, los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, indica las funciones específicas del Consejo de Planificación del GAD Cantonal:

1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;
2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;
3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial;
4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos;
5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y,
6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.

Que, el artículo 44, literal b, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, de conformidad con los estándares constitucionales y del marco legal vigente para los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, PD y OT, existen varios insumos que deben ser provistos por las instancias correspondientes del Estado, que aún se encuentran en construcción o procesamiento, como la cartografía geodésica en escala 1:5000 para la definición de catastros especialmente rurales (con deslinde predial) y la planificación territorial, la información oficial actualizada y desagregada, los resultados del censo 2010, la ley de ordenamiento territorial, ley del suelo, ley de cartografía, ley de catastros, modelos de gestión desconcentrado y descentralizado, entre otros marcos normativos directamente relacionados.

Que, en consideración a los vacíos de insumos requeridos, nos encontramos frente a un período de transición, a nivel nacional, hasta llegar a establecer los PD y OT, con los estándares constitucionales y de ley requeridos. Sin embargo en cumplimiento del plazo establecido en el COPFP, se ha elaborado el PD y OT con contenidos mínimos e información oficial disponible.

Que, es necesario prever una periódica y progresiva actualización de los PD y OT, su articulación en el marco de la definición de propuestas asociativas con circunvecinos, así como la articulación y retroalimentación de la planificación local de desarrollo endógeno con la planificación nacional y sectorial, en el nivel intermedio de la planificación, para definir las prioridades, objetivos, políticas públicas locales, metas, resultados e indicadores de impacto, que definan una Estrategia Nacional de Desarrollo y Agendas Territoriales de inversión plurianual, de contribución al Plan Nacional de Desarrollo y a su efectiva implementación, con modelos de gestión intergubernamental;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y del artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**Expide:**

**La siguiente ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA**

**TÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**CAPÍTULO I**

**DE LA APLICACIÓN, VIGENCIA Y PLAZO**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

**Art. 2.-** Tanto el Plan de Desarrollo como el de Ordenamiento Territorial del Cantón Isidro Ayora entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente; y, se publicarán en el Registro Oficial para conocimiento y difusión respectiva.

**Art. 3.-** Se considera como horizonte temporal, un mediano plazo de cuatro años y diez años para el largo plazo, una vez que entren en vigencia el plan de desarrollo y de ordenamiento territorial del Cantón, en consonancia con el artículo 58 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, sobre los planes de inversión cuatrianuales, anuales, y los planes plurianuales contenidos en las agendas territoriales acordadas en el nivel intermedio de planificación correspondientes

**Art. 4.-** La aplicación y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón, es responsabilidad del gobierno autónomo descentralizado, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, SNDPP, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, sociedad civil, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones de Gobierno Central, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre Gobiernos Municipales, con Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el plan de desarrollo y en el de ordenamiento territorial del Cantón Isidro Ayora según las disposiciones de ley.

**CAPÍTULO II**

**DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONTENIDOS, ACTUALIZACIÓN Y SANCIÓN**

**Art. 5.-** En concordancia con el artículo 41 del Código de Planificación y Finanzas Públicas y el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el plan de desarrollo cantonal contiene las directrices y lineamientos para el desarrollo cantonal, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

- a. Diagnóstico.- Describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, el modelo territorial actual;

- b. Propuesta.- Visión de mediano y largo plazos, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas y, el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos; y,
- c. Modelo de gestión.- Contiene datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social.

**Art. 6.-** El Plan de Desarrollo y de ordenamiento territorial podrá ser actualizado periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión conforme el artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.

El Concejo Municipal aprobará la actualización y conocerá las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación y/o consulta pública, a través de las instancias determinadas en esta Ordenanza.

Las modificaciones sugeridas, se respaldarán en estudios técnicos que evidencien variaciones en la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial actualmente concebido.

### CAPÍTULO III

#### PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

**Art. 7.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora para la planificación y desarrollo del cantón se regirá por los contenidos del artículo 3 del COOTAD:

- a) Unidad Jurídica territorial, económica, igualdad de trato
- b) Solidaridad
- c) Coordinación y corresponsabilidad
- d) Subsidiariedad
- e) Complementariedad
- f) Equidad Territorial
- g) Participación Ciudadana
- h) Sustentabilidad del desarrollo, e;
- i) Ajuste a los principios que constan en el artículo 5 del Código de Planificación y Finanzas Públicas

**Art. 8.-** Articulación del PD y OT con el presupuesto del GAD Municipal y los otros niveles de Gobierno:

Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el PD y OT deberán guardar coherencia con el presupuesto del GAD Municipal conforme el artículo 245 del COOTAD.

Las inversiones presupuestarias del presupuesto del GAD se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme el artículo 215 COOTAD.

**Art. 9.- Prioridad del Gasto Social:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora a fin de impulsar el Buen Vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Isidro Ayora con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

El presupuesto del GAD Municipal deberá prever el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para atención de los grupos de atención prioritaria, conforme el art. 249 del COOTAD.

## TÍTULO II

### CAPÍTULO I

#### DE LAS INSTANCIAS DE REPRESENTACIÓN SOCIAL

**Art. 10.-** En observancia con el artículo 95 de la Constitución de la República el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora reconoce la participación en democracia de sus habitantes y garantiza que “las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos” y que la participación ciudadana “... es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”.

**Art. 11.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora de conformidad con el artículo 302 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, reconoce toda forma de participación ciudadana: de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

**Art. 12.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora en concordancia con el artículo 306 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana, los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, se reconoce así también a las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.

**Art. 13.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora en aplicación a lo dispuesto en el Art. 54 literales d) y e) del COOTAD que establecen como funciones del Gobierno Municipal, las de implementar el

Sistema de Participación Ciudadana así como elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, procederá a dar cumplimiento a estas disposiciones.

## CAPITULO II

### DE LA ASAMBLEA CANTONAL

**Art. 14.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora convocará a una Asamblea Cantonal para poner en su conocimiento los lineamientos y propuestas del plan de desarrollo y el de ordenamiento territorial de conformidad con el artículo 304 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

## TITULO III

### CAPITULO I

#### DOCUMENTOS TÉCNICOS

**Art. 15.-** El conjunto de planos, normativas y especificaciones técnicas que forman parte de la documentación del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

La documentación del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial: a) Diagnóstico, b) Propuesta, c) Modelo de gestión y, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos se constituyen en el instrumento para la gestión del desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Isidro Ayora.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial. Sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web de la institución.

**Segunda.-** Hasta que las instancias nacionales provean la cartografía geodésica del territorio nacional para catastros y la planificación territorial conforme la disposición transitoria decimoséptima de la constitución; el GAD Municipal de Isidro Ayora podrá adecuar los contenidos, propuestas del plan de desarrollo y ordenamiento territorial con instrumentos complementarios para regular y normar el correspondiente uso del suelo en el cantón, en lo urbano y rural.

**Tercera.-** Todos los territorios y predios levantados en el catastro urbano del GAD Municipal, se considerarán como tales, hasta que el Plan de Ordenamiento Territorial los modifique.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil once.

f.) Lcdo. Ignacio Cercado Chóez, Alcalde del cantón.

f.) Lcdo. Javier Gómez Morán, Secretario del Concejo (E).

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Hoy día martes 29 de diciembre del 2011, a las 13h00. **CERTIFICO: Que LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Isidro Ayora, en sesiones extraordinarias realizadas los días miércoles 28 de diciembre del 2011 en primer debate y el jueves 29 de diciembre del 2011 en segunda y definitiva instancia.

Lo certifico

f.) Lcdo. Javier Gómez Morán, Secretario del Concejo. (E).

Se remiten al Ejecutivo tres ejemplares originales de la presente ordenanza, para el trámite correspondiente.

f.) Lcdo. Javier Gómez Morán, Secretario del Concejo (E).

**ALCALDÍA DEL CANTÓN ISIDRO AYORA.-** A los treinta días del mes de diciembre del 2011, a las 11h20.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, SANCIONO.- Para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al Art. 324 del COOTAD se publicará en la Gaceta Oficial y el dominio web de institución.

f.) Lcdo. Ignacio Cercado Chóez, Alcalde del cantón.

Proveyó y firmó **LA ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA,** el señor Lcdo. Ignacio Cercado Chóez, Alcalde del Cantón en la fecha antes indicada.

Isidro Ayora, diciembre 30 del 2011.

f.) Lcdo. Javier Gómez Morán, Secretario del Concejo. (E)

### EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

#### Considerando:

Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía político, administrativa y financiera;

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

Que, el Art. 56 del COOTAD determina que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código faculta al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 322 del COOTAD, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, de conformidad con lo previsto en los Arts. Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador; y 55 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales elaborar y administrar 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 artículo 139 del COOTAD determina que “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural”;

Que, los Arts. 57 literal b) y 492 del COOTAD, establecen que los gobiernos municipales reglamentarán el cobro de los tributos mediante ordenanzas;

Que, de conformidad con lo previsto en los Arts. 494 y 496 del COOTAD; los gobiernos municipales, actualizarán en forma obligatoria los catastros urbanos y rurales cada bienio;

Que, el Art. 495 del COOTAD, dispone: “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...”. Esta misma disposición legal contiene los elementos que obligatoriamente se deben considerar para determinar el valor de la propiedad;

Que, el Art. 497 del citado Código reza: “Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión lo hará el concejo, observando los

principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”;

Que, el segundo inciso del Art. 87 del Código Tributario, al referirse a la determinación tributaria, dispone: “Cuando una determinación deba tener como base el valor de los bienes inmuebles, se considerará obligatoriamente el valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.”; y,

En uso de las facultades legales:

**Expende:**

### **LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2012-2013**

**Art. 1.- DEFINICION 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.- OBJETO 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. JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-** Comprende dos momentos:

### **CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA Y RURAL, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido 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.



El código territorial local está compuesto por ocho dígitos numéricos en el área urbana de los cuales dos son para identificación de ZONA O SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO. y para LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Se considerará 6 dígitos mas al cual se adjunta a los dígitos de la zona urbana correspondiéndole tres al bloque y tres al nivel

El código territorial local está compuesto por siete dígitos numéricos en el área rural de los cuales dos son para identificación de POLÍGONO, dos para identificación del SUBPOLÍGONO, tres para identificación del PREDIO.

### LEVANTAMIENTO PREDIAL

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

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

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

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

**Art. 5. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía.

**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 aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26 Y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas 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 inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.

- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

### VALORACION DEL SUELO URBANO

**Art. 8.-** Fijase a través de esta Ordenanza, los nuevos avalúos para las propiedades urbanas y rurales dentro del territorio del Cantón Mejía que regirán durante el bienio 2012-2013, constantes en los planos de valores comerciales de la tierra.

**Art. 9.-** Para el cálculo del valor comercial de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por m2 de terreno, constantes en el plano de precios, es el resultado de tomar como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles de condiciones similares u homogéneas.

Este valor comercial o de mercado servirá de base para determinar el avalúo en una manzana o en un polígono de acuerdo al mapa de precios.

**Art. 10.-** A partir de la identificación del valor comercial en la calle, se procederá a avaluar los demás lotes del Polígono, para lo cual se tomará en cuenta los siguientes factores de configuración para la individualización de los avalúos, criterios que corresponden a metodologías reconocidas en el medio y que son aplicables a la realidad del Cantón Mejía:

**Art. 11.- FACTORES DE CORRECCION DEL AVALUO.-** Las características específicas de la estructura urbana de las parroquias del cantón Mejía, identificados a través del loteo y forma de fraccionamiento del terreno, hacen que se tomen en cuenta los siguientes factores de corrección para la individualización del avalúo de cada lote: Fondo o profundidad, frente, forma, tamaño, esquina.

### FACTOR FONDO O PROFUNDIDAD (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se deberán calcular de la siguiente manera:

$$Fp = (Ft / Fa)^{0.5}$$

$$Fp = \{ \text{Fondo Tipo} / \text{Fondo a avaluar} \}^{0.5}$$

$$0.5 = \text{Exponente que equivale a obtener la raíz cuadrada}$$

### FACTOR FRENTE (Ff)

De acuerdo a las características de los lotes con respecto a la influencia de su frente, estarán afectados de la siguiente manera:

$$Ff = (Fa/Ft)^{0.25}$$

$$Ff = \{\text{frente del lote a avaluarse} / \text{frente del lote tipo}\}^{0.25}$$

$$0.25 = \text{Exponente que equivale a obtener la raíz cuarta}$$

La condición básica de la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo:

$$0.5 Ft < Fa < 2 Ft$$

#### FACTOR FORMA (Fr)

Cuando existan lotes irregulares se aplicará el mecanismo del Fondo Relativo:

$$Fr = S/f$$

Donde:

$$Fr = \text{Fondo relativo o equivalente}$$

$$S = \text{superficie o área del lote}$$

$$f = \text{frente}$$

#### FACTOR TAMAÑO (Fta)

Teniendo en cuenta que los terrenos que se encuentran en la zona urbana la curva de oferta y demanda es descendente es decir los terrenos pequeños son más cotizados que los terrenos grandes se aplicará la siguiente formula y tabla de relación:

$$Fta = S/St$$

Donde:

$$Fta = \text{Factor Tamaño}$$

$$S = \text{Superficie de lote a avaluar}$$

$$St = \text{Superficie del lote tipo}$$

TAMAÑO	FACTOR
2 – 4 veces	1.00
5 – 9 veces	0.9
10 – 19 veces	0.8
20 veces o más	0.7

Este criterio escogido para corregir el valor por superficie, su coeficiente no podrá ser menor al 30 %.

#### FACTOR VARIOS FRENTES O ESQUINA (Fe)

Para meritar o demeritar los lotes esquineros se aplicará el factor de corrección; se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y dividirlo para dos. Como observamos en la siguiente expresión:

$$Fe = (f1 + f2 + \dots + fn) / 2$$

Donde:

$$Fe = \text{Factor esquina}$$

$$f1 = \text{Frente 1, 2, \dots, n del lote}$$

#### VALORACION DE LA CONSTRUCCION URBANA

**Art. 12.-** Para valorar la construcción se utilizará el “Método de Costo” o “Costo de Reposición”, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva, según los materiales y precios actuales.

Para efectos de la valoración, el costo de reposición es el costo de repetirlo o reproducirlo en la cual se toma en cuenta la suma de los diferentes costos que entran en la construcción de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD.

El valor de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m<sup>2</sup> y corregido por factores de uso, etapa, estado y edad de la construcción.

Para determinar los valores de los precios unitarios de la edificación se utilizarán los fijados por los Colegios Profesionales de Arquitectos, Ingenieros, así como los de la Cámara de la Construcción de la Localidad, o en su defecto del que la municipalidad tome como referente para sus actos técnico- administrativos.

Corregir el valor de la edificación y llegar a la individualización del avalúo de las construcciones, con la utilización de factores internacionales establecidos para el efecto y que están consignados en los manuales de avalúos, que son reconocidos nacionalmente y que son validamente aplicables a la realidad de la ciudad de Machachi y de sus parroquias.

**Art. 13.- AVALUO DE LA CONSTRUCCION NUEVA.-** A fin de definir el valor de las edificaciones nuevas, se debe conocer los costos actuales de la construcción de acuerdo a su tipología. El costo total de la construcción a ser considerado para modelar la construcción nueva, es de acuerdo a la siguiente expresión:

Costo total de la construcción nueva: CD+CI+CA+CF.

Donde:

- CD = Directos
- CI = Indirectos
- CA = Administrativos
- CF = Financieros.

#### COSTOS DIRECTOS (CD)

Los costos directos son aquellos rubros que tienen relación directa con los componentes de la obra física.: Están divididos en tres rubros, que mediante el estudio y análisis de los precios unitarios de éstos, se determinan los costos / m<sup>2</sup> de la construcción:

- **Materiales:** Insumos y elementos constitutivos de la construcción.
- **Mano de Obra:** Personal calificado o no que participa en cada uno de los procesos y actividades de la construcción.

- **Equipos:** Herramienta y maquinaria que se utiliza él, la ejecución de la construcción.

### COSTOS INDIRECTOS (CI)

Estos costos guardan relación con:

**Honorarios profesionales para la planificación y ejecución de la edificación:** referidos a: estudios preliminares, estudios de suelo, anteproyecto, proyecto definitivo, elaboración de los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, sanitarios, especificaciones y presupuesto.

**Conexión de Servicios:** Está relacionado con la habilitación y puesta en servicio de las obras de infraestructura básica en la obra constructiva, relacionados con Agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, etc.

**Impuestos, Seguros y Garantías:** Este rubro guarda relación con los impuestos municipales, permisos y licencias de construcción, tasas, contribuciones, seguros para el personal y para la edificación, etc.

**Imprevistos:** Estos componentes de los costos indirectos se refieren a ciertas condiciones que no están previstas en las construcciones y que son importantes tomarlas en cuenta; en nuestro medio se acostumbra a considerar del 2% al 3% de los Costos Directos.

### COSTOS ADMINISTRATIVOS (CA)

Estos están relacionados a los gastos de tipo administrativo, gestión y cuarta ventas de la edificación.

**Gastos Administrativo:** Son los rubros que se utilizan para el pago del equipo administrativo que gerencia, dirige y administra la planeación y ejecución del proyecto constructivo. (Gerente, mandos altos, equipo técnico, secretarías, auxiliares).

**Gastos de Ventas:** Son los rubros que demanda la construcción para su promoción y venta, que están incluidos en las comisiones que se pagan por corretaje para la venta, publicidad, notario, etc.

### COSTOS FINANCIEROS (CF)

Hay que tomar en cuenta que las edificaciones que son proyectadas para su venta, casi en su generalidad requieren de financiamiento para su ejecución. En tal sentido el costo financiero son los montos que importan a través de las tasa de interés del capital prestado.

**Art. 14.-** El valor de la construcción nueva se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m<sup>2</sup>.

La fórmula general para el cálculo del avalúo de la construcción será:

$$Avc = Sc \times Vmc$$

**Donde:**

**Avcn =** Avalúo de la construcción nueva.

**Sc =** Superficie de la Construcción

**Vmc=** Valor del metro 2 de la construcción (tablas de Precios unitarios – tablas...)

**Art. 15.- DEFINICION DE VARIABLES E INDICADORES.-** Ya que el acceso a las unidades constructivas se ha tornado cada vez más difícil, el levantamiento de la información de las características constructivas, se la realiza sobre las especificaciones que podamos tomar desde el exterior de las edificaciones. Esto es, tomándose en cuenta los detalles visualizados en el exterior de las edificaciones y que en su generalidad, son el reflejo de los internos.

Las variables que permitirán categorizar las tipologías predominantes en el Cantón Mejía así como valorarlas correctamente son:

### VARIABLE USO DEL PREDIO

En este artículo vamos a anotar las variables e indicadores que se han tomado como referentes para la clasificación de las tipologías constructivas predominantes en el Cantón Mejía.

### VARIABLE N° DE PISOS POR BLOQUE

El número de pisos por bloque constructivo, se refiere al número de plantas construidas tanto sobre nivel, como bajo nivel.

El número de pisos para bloques construidos en subsuelos se representa con el signo menos (-) antes del número, el mismo que acogerá su valor absoluto, es decir, para operaciones aritméticas su valor es positivo.

Esta variable es de suma importancia, toda vez que las tipologías constructivas están también determinadas por la altura de la edificación, en vista de que a mayor altura la estructura demanda de mayor inversión, que sin embargo se ha llegado a definir constructivamente ciertos rangos que van de :

- 1 a 3 pisos
- 4 a 6 pisos
- Más de 7 pisos

**Toda vez que desde los 4 pisos en adelante, las estructuras de la edificación sobre todo en las de hormigón armado y metálica requieren de un diseño especial.**

### VARIABLE ESTRUCTURA

De lo que se ha podido identificar predominantemente en las áreas urbanas del inmobiliario construido, las edificaciones de la Ciudad de Machachi y de las parroquias, prevalecen los siguientes indicadores:

VARIABLE  ESTRUCTURA	INDICADOR
	Hormigón Armado
	Metálica
	Madera - caña
	Soportante (ladrillo-bloque)
	Soportante (adobe-tapiál )

**VARIABLE AÑO DE CONSTRUCCION**

Se refiere al año en el cual fue construida cada unidad constructiva. Esta variable tiene que ver con la fatiga de los materiales, que para el efecto, la Cámara de la Construcción toma como referente a lo señalado el Código Ecuatoriano de la Construcción, en el que se detalla la vida útil de los materiales:

VARIABLE CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	INDICADOR VIDA UTIL (AÑOS )
HORMIGON ARMADO	50
METALICO	50
MADERA	20
SOPORTANTE (BLOQUE LADRILLO)	40
SOPORTANTE (ADOBE- TAPIAL)	40
OTROS	20

**AÑO DE RESTAURACION**

Para las construcciones restauradas se consignará es decir se la pone en valor actual una edificación antigua que pudo estar en estado de obsolescencia.

**ETAPA DE CONSTRUCCION**

Lo que se pretende con esta variable es discriminar el avance de la construcción en el momento que pasa el analista o técnico de la municipalidad e identificar los rubros con el análisis de precios unitarios. Para el efecto se procede a identificar los siguientes indicadores:

**EN ESTRUCTURA.-** Es el conjunto de elementos que conforman el armazón o esqueleto de la construcción. (Cimientos, columnas, vigas, mampostería, losa o cubierta).

**EN ACABADOS.-** Cuando se ha iniciado la colocación de puertas, ventanas, pisos, pintura, instalación de equipamiento hidrosanitario, mobiliario de cocina, etc.

**TERMINADO.-** Refiere a la construcción habitable que tiene concluidas las etapas antes descritas.

**RESTAURADO.-** Siempre y cuando haya sido reconstruida integralmente, esto es intervenida en su estructura y sus acabados, de lo contrario se considerará simplemente como una refacción y no pertenecerá a este ítem.

Se consignarán de acuerdo a los siguientes códigos:

VARIABLE	INDICADORES
ETAPA DE CONSTRUCCION	En estructura
	En acabados
	Terminado/Restaurado

**MATERIALES PREDOMINANTES EN LA CONSTRUCCION**

VARIABLE	INDICADORES
MATERIALES EN PAREDES	Bloque
	Ladrillo
	Caña
	Madera

VARIABLE	INDICADORES
MATERIALES EN CUBIERTA	Losa
	Teja
	Polycarbonato
	Asbesto
	Zinc
	Paja

VARIABLE	INDICADORES
MATERIALES RECUBRIMIENTOS	Pintura
	Texturado
	Madera
	Cerámica
	Fachaleta
	Enlucido Paleteado
	No tiene

VARIABLE	INDICADORES
MATERIALES PUERTAS / VENTANAS	Aluminio
	Hierro
	Madera
	P.V.C
	No tiene

**CALIDAD DE LA CONSTRUCCION**

La calidad de la construcción se refiere a las características cualitativas de la construcción, es decir sus detalles específicos, identificados perceptivamente por el funcionario que releva la información. Es visible si existe la participación de profesionales en la construcción del inmueble, en el diseño de la edificación, así como la incorporación los materiales y agregados constructivos, etc.

Se ha procurado identificar en tres categorías, de acuerdo a la realidad específica del Cantón Mejía.

VARIABLE	INDICADORES
CALIDAD DE LA CONSTRUCCION	De Primera
	Normal
	Económica

**De Primera.**

Presenta características especiales en su diseño y construcción, tratamiento texturizado o recubrimiento de fachaleta, hormigón visto en llenos, perfiles de aluminio anodizado, vidrios polarizados planos en ventanas, pisos de mármol o cerámica en hall de ingreso. Corresponde a los estratos medios altos de la población.

### Normal.

Se refiere a las construcciones en el que predomina el uso de materiales de origen nacional de costo medio en todos los rubros constructivos; en su diseño prevalecen los llenos sobre los vanos enlucidos, pintados o materiales vistos; perfilaría de hierro o aluminio blanco en ventanas, vidrios de tamaño mediano, pisos de cerámica nacional o gres en hall de ingreso y exteriores y corresponde a una edificación para el sector medio de la población.

### Económica.

Viviendas mínimas, con terminados de calidad inferior de costo mínimo, de diseño popular y/o repetitivo en programas masivos de vivienda interés social; fachadas caracterizadas por presentar material visto de bloque, ladrillo, adobe o mixtos, falta de enlucidos o enlucidos sin pintura y/o pintura de calidad inferior; ventanas pequeñas y en número reducido, con perfilaría de madera ordinaria o de platinas de hierro. Este tipo de construcciones corresponden al estrato social popular.

**Art. 16.- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS.-** Las tipologías constructivas podrán estar caracterizadas bajo el esquema de la siguiente matriz, teniendo en cuenta que los rubros, variables o componentes, indicadores deberán ser investigados en la localidad o en su entorno más cercano.

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	PISOS 1-4		
	ACABADOS		
	Lujo	Normal	Económico
HORMIGÓN ARMADO	400	227	148
METÁLICO	247	198	124
LAD./BLOQ.	198	148	98
MADERA	254	200	124
ADOBE/TAPIAL	152	113	73

Es menester señalar que para el análisis de precios unitarios se podrá tomar en cuenta ciertas relaciones que existen entre las diferentes calidades de la construcción de la vivienda, así:

RELACION OBRA MUERTA ACABADOS		
CONSTRUCCION TIPO	OBRA MUERTA	ACABADOS
DE PRIMERA	30 %	70 %
NORMAL	48 %	52 %
ECONOMICA	60 %	40 %

### Art. 17.- AVALUO DE LA CONSTRUCCION USADA.-

El avalúo de la Construcción Usada parte del valor determinado para la Construcción Nueva y aplica un factor de Depreciación, de acuerdo a los diferentes métodos, de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado, ésta relación se presenta de la siguiente manera

$$V_d = V_n(R + (1-R)(1-D))$$

Donde:

$V_d$  = Valor depreciado

$V_n$  = Valor nuevo o costo de reposición

$R$  = Porcentaje no depreciable o residuo (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

$(1-R)$  = Porcentaje depreciable

$D$  = Porcentaje que se aplica por depreciación.

### Art. 18.- VARIABLES E INDICADORES PARA LA DETERMINACION DEL PORCENTAJE DE DEPRECIACION.-

La depreciación de una edificación es la pérdida de valor o de precio por causa del tiempo. Existen tres tipos de depreciación: la depreciación física o por edad, por estado de conservación y la funcional.

### VARIABLE ESTRUCTURA

Se identificaron en las áreas urbanas, de las parroquias del Catón Mejía los siguientes indicadores:

VARIABLE ESTRUCTURA	INDICADOR
	Hormigón Armado
	Metálica
	Madera
	Soportante (ladrillo-bloque)
	Soportante (adobe-tapiál )

### VARIABLE AÑO DE CONSTRUCCION

Se refiere al año en el cual fue construida cada unidad constructiva. Esta variable tiene que ver con la fatiga de los materiales, que para el efecto, la Cámara de la Construcción toma como referente a lo señalado el Código Ecuatoriano de la Construcción, en el que se detalla la vida útil de los materiales:

VARIABLE CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	INDICADOR VIDA UTIL ( AÑOS )	VALOR RESIDUAL %
HORMIGON ARMADO	50	8
METALICO	50	8
MADERA	20	3
MIXTO (BLOQUE LADRILLO)	40	3
SOPORTANTE (ADOBE- TAPIAL)	40	2
OTROS	20	1

Para el efecto utilizaremos el método de la línea recta, que consiste en considerar la depreciación como función lineal de la edad del inmueble con variación uniforme a lo largo de su vida útil. Denominando  $D$  a la depreciación en términos porcentuales que se debe aplicar a la parte “depreciable”  $E$  a la edad de la construcción y  $V_t$  a la vida técnica o útil de la construcción, por lo que tendremos la siguiente relación:

$$D = E / V_t.$$

(Edad en años/ vida útil x 100).

**ESTADO DE CONSERVACION**

Esta variable permite realizar una apreciación comparativa de las construcciones usadas, mediante una inspección ocular de la edificación, identificando el grado de mantenimiento de la construcción

VARIABLE	INDICADOR
	Bueno
	Regular
	Malo

Para determinar el estado de conservación del predio se basará en las siguientes consideraciones, teniéndose en cuenta que con la misma edad es posible que una construcción esté mejor conservada y para ello se han establecido coeficientes

**BUENO.-** La edificación no requiere de reparaciones, o en su defecto, se requiere reparaciones de poca importancia o menores como pintura general, arreglo de fachadas, cambio de ventanas. Las construcciones son nuevas o bien mantenidas.

**REGULAR.-** Reparaciones parciales como instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas; reparación de cielo rasos o cambio de pisos.

**MALO.-** Reparaciones importantes de cubierta, estructura, mampostería, pisos o cimentación; cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias y/o eléctricas.

**DETERMINACION DEL FACTOR DE  
DEPRECIACION**

El factor de depreciación (D) resulta de la combinación de la edad en porcentaje con el estado de mantenimiento o conservación

EDAD EN %	ESTADO DE CONSERVACION		
(Rango)	Bueno	Regular	Malo
1 a 5	0.0000	0.1810	0.5160
6 a 10	0.0321	0.2070	0.5411
11 a 15	0.0613	0.2310	0.5549
16 a 20	0.0930	0.2570	0.5700
21 a 25	0.1273	0.2851	0.5862
26 a 30	0.1640	0.3151	0.6036
31 a 35	0.2033	0.3453	0.6222
36 a 40	0.2450	0.3815	0.6420
41 a 45	0.2892	0.4177	0.6630
46 a 50	0.3360	0.4560	0.6851
51 a 55	0.3852	0.4963	0.7085
56 a 60	0.4369	0.5387	0.7330
61 a 65	0.4910	0.5832	0.7587
66 a 70	0.5479	0.6296	0.7857
71 a 75	0.6071	0.6782	0.8137
76 a 80	0.6689	0.7287	0.8430
81 a 85	0.7331	0.7814	0.8737
86 a 90	0.7998	0.8360	0.9051
91 a 95	0.8690	0.8927	0.9379
96 en adelante	0.9408	0.9515	0.9719

El valor de la edificación es igual al valor m2 de la edificación por las superficies de cada bloque.

**Art. 19.- 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. 20. - EMISION DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** 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.

**Art. 21.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.-** Al efectuarse la Liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 22.- 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. 23. - NOTIFICACIÓN.-** A éste 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. 24. - RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 115 del Código Tributario y 340 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. 25.- 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 Tributario.

**Art. 26.- CERTIFICACION DE AVALUOS.-** La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de las propiedades urbanas y rurales, que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita.

**Art. 27.- 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, 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, la fracción de mes se liquidará como mes completo.

**Art. 28.- NOTARIOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** Los notarios y el Registrador de la Propiedad enviarán a la Dirección de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios de actualizaciones catastrales, 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.

**Art. 29.- OBJETO DEL IMPUESTO URBANO.-** 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 respectiva ordenanza.

**Art. 30.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 504 del COOTAD, para el bienio 2012-2013 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial urbano se aplicará el porcentaje del 0.95 por mil del avalúo real.

**Art. 31.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 32.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata pagarán un impuesto adicional equivalente al 2 X 1.000 del avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el Art. 507 del COOTAD.

**Art. 33.- 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 sumarán 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.

**Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán estos 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. 35.- 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:

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 1 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 1 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 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.

**Art. 36.- OBJETO DEL IMPUESTO RURAL.-** Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados fuera del área urbana

**Art. 37. - EX/STENCIA 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

#### VALORACION DEL SUELO RURAL

**Art. 38.-** Para el cálculo del valor comercial de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por m2 de terreno, constantes en el plano de precios, es el resultado de tomar como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles o de inmuebles de condiciones similares u homogéneas.

Este valor comercial o de mercado servirá de base para determinar en avalúos en los polígonos.

**Art. 39.-** establecido el valor comercial de un predio, se procederá a avaluar los demás lotes del polígono, para lo cual se tomará en cuenta los siguientes factores de configuración para la individualización de los avalúos, criterios que corresponden a la metodología del SIG-AGRO y que son aplicables a la realidad del Cantón Mejía considerando las siguientes variables:

**Cuadro 1.** Clasificación de variables del Modelo de Valoración de Tierras Rurales en Unidades Estructurales

<i>UNIDADES ESTRUCTURALES</i>	<i>ORD</i>	<i>VARIABLES</i>
<b>A. BIOGEOESTRUCTURAL</b>	1	PENDIENTE
	2	USO DE LA TIERRA
	3	APTITUD AGROPECUARIA Y FORESTAL
	4	SUSCEPTIBILIDAD A MOVIMIENTOS EN MASA

<i>UNIDADES ESTRUCTURALES</i>	<i>ORD</i>	<i>VARIABLES</i>
	5	PELIGRO VOLCÁNICO
	6	SUSCEPTIBILIDAD A EROSIÓN
	7	SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIÓN
	8	SUSCEPTIBILIDAD A HELADAS
<b>B. HIDROESTRUCTURAL</b>	9	TENDENCIA A CRECIDAS
	10	NECESIDAD DE RIEGO
<b>C. AMBIENTAL</b>	11	CONSERVACIÓN DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA
	12	INTEGRIDAD DE PAISAJE
<b>D. TECNOESTRUCTURAL</b>	13	DEMANDA SOBRE EL RECURSO
	14	ACCESIBILIDAD VIAL
	15	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS SOCIALES
	16	DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS
	17	ACCESIBILIDAD AL ÁREA URBANA

#### CAPITULO IV

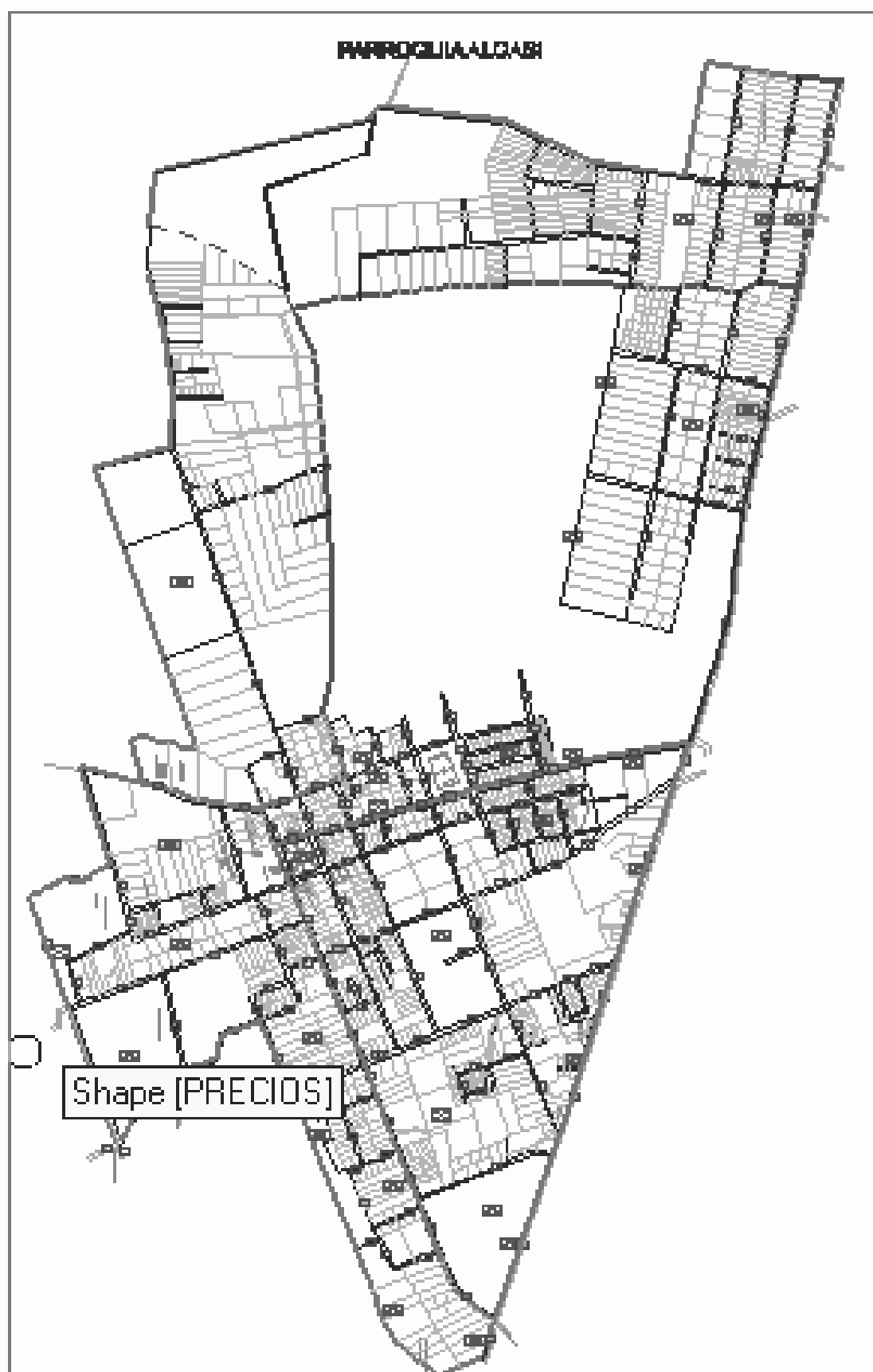
##### VALORACION DE LA CONSTRUCCION RURAL

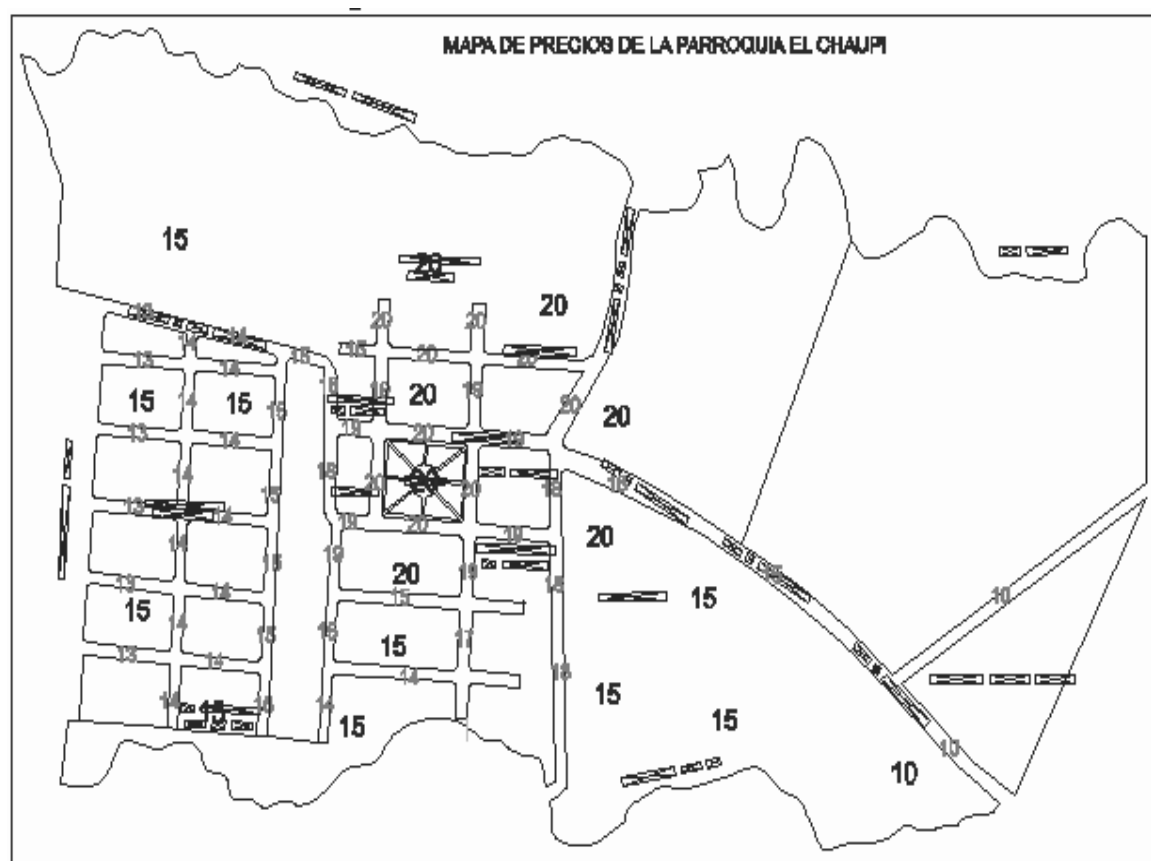
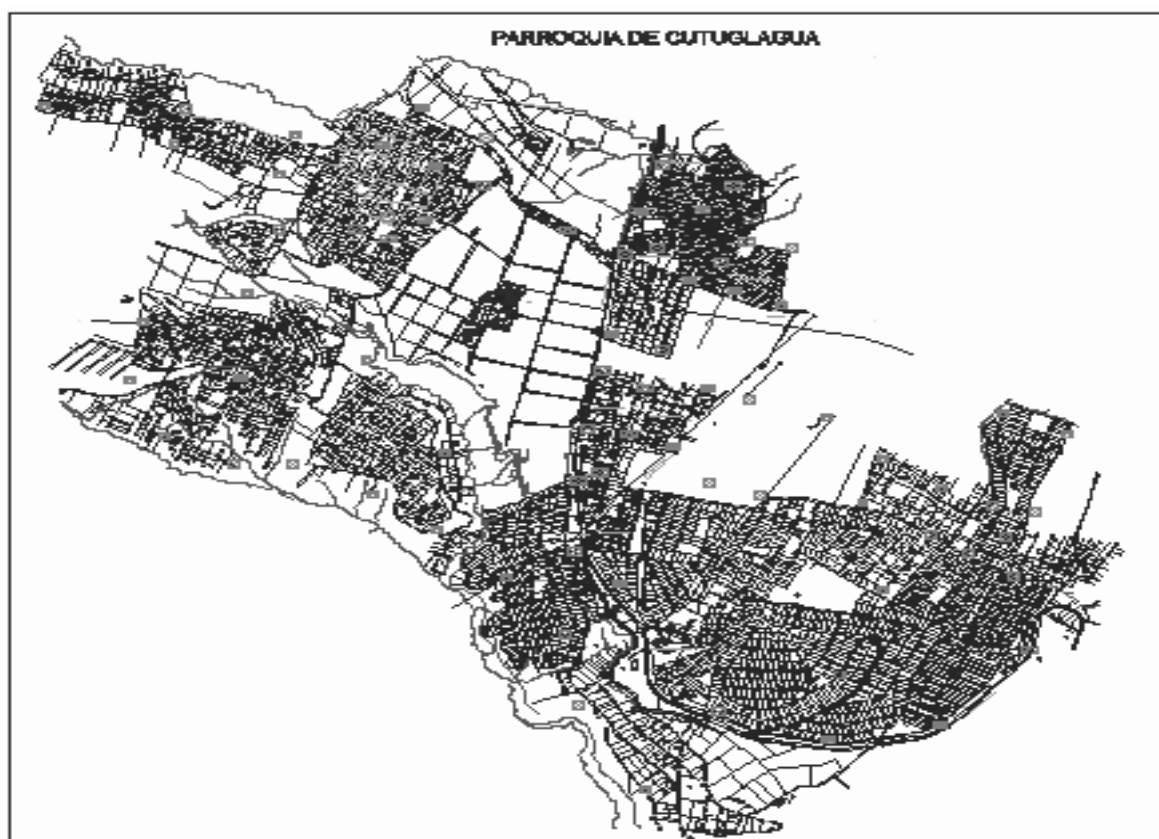
**Art. 40.-** Para realizar el avalúo de las construcciones de las propiedades en la zona rural se procederá en la forma señalada para el área urbana y aplicando lo dispuesto en el artículo 516 del COOTAD.

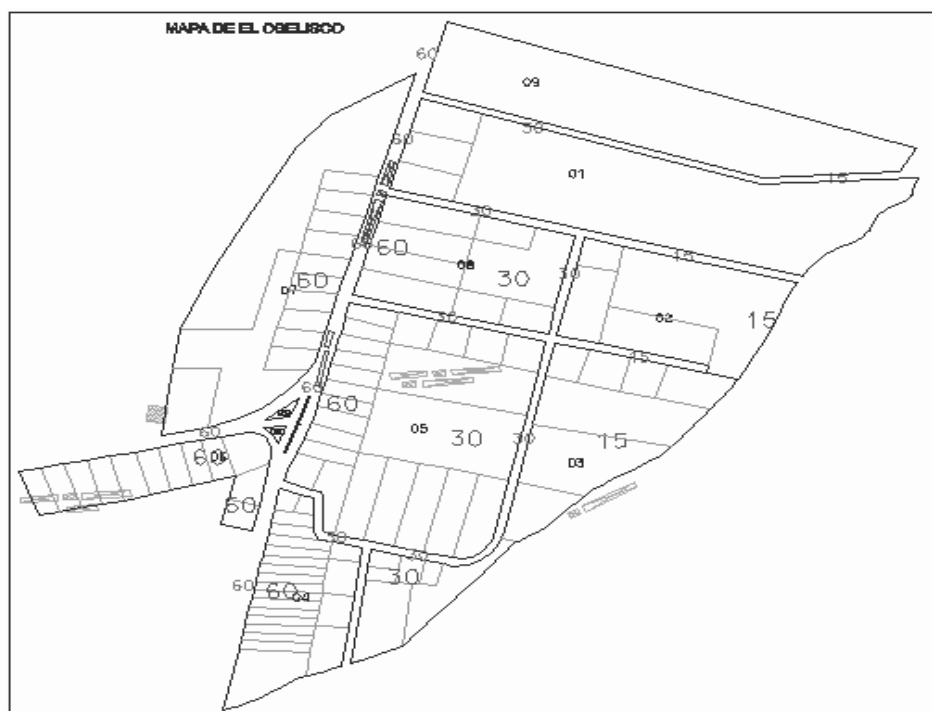
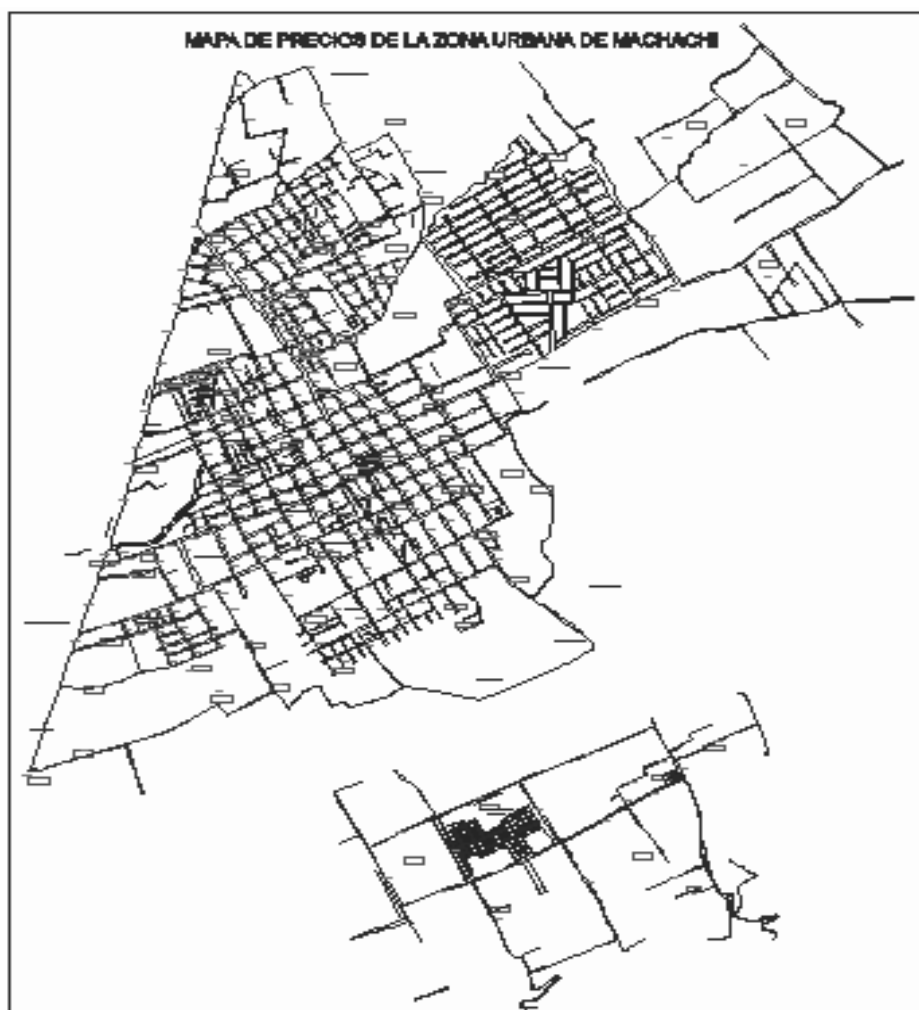
**Art. 41.-** De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 517 del COOTAD, para el bienio 2012-2013 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial rural se aplicará el porcentaje del 1,23 por mil del avalúo real.

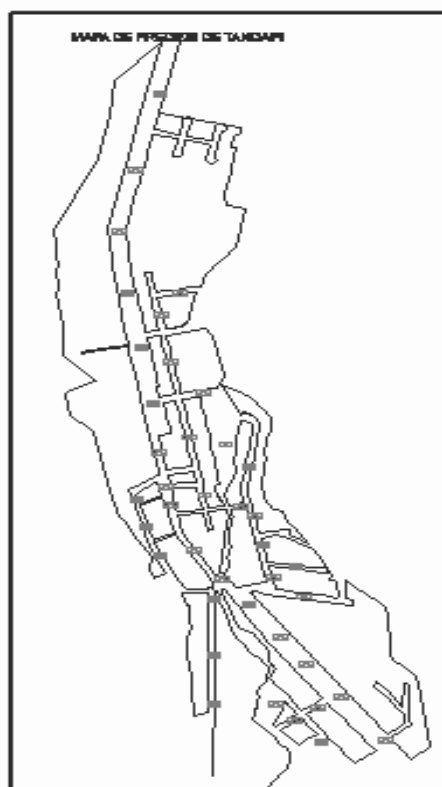
**Art. 42.-** Forman parte de la presente Ordenanza el mapa de precios de las zonas urbanas y rurales del Cantón Mejía.

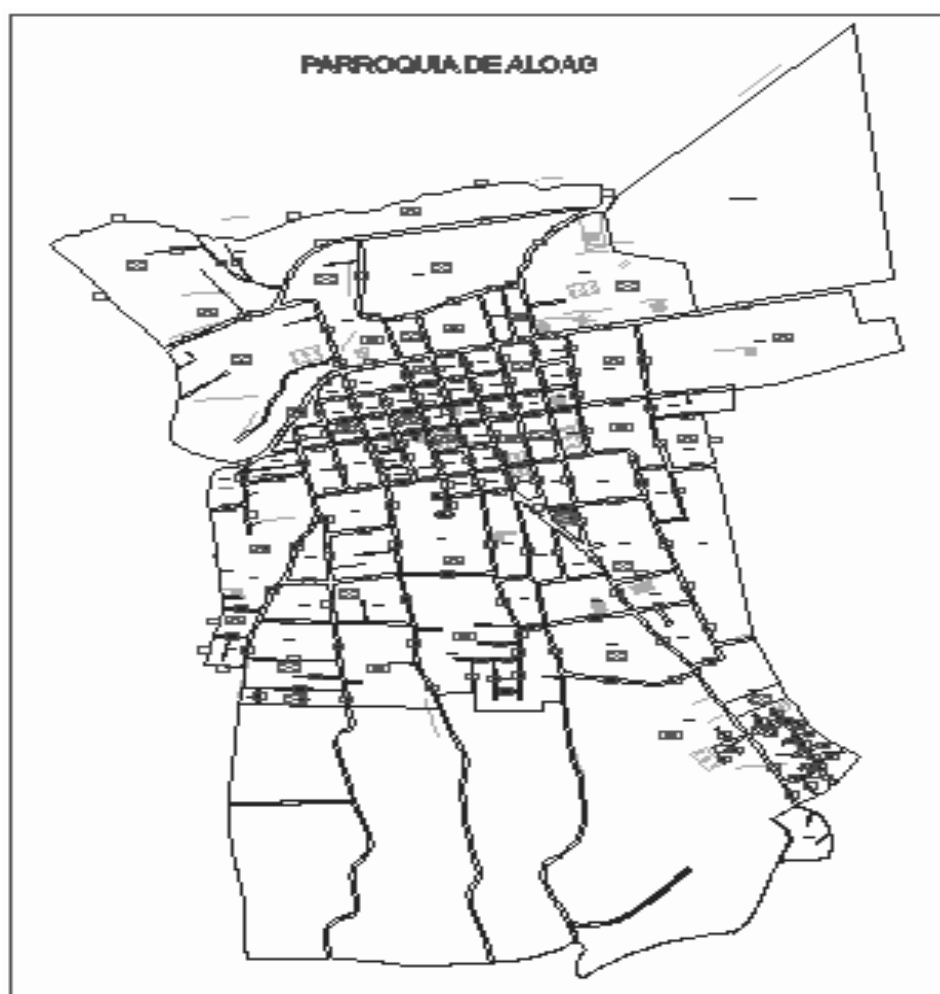


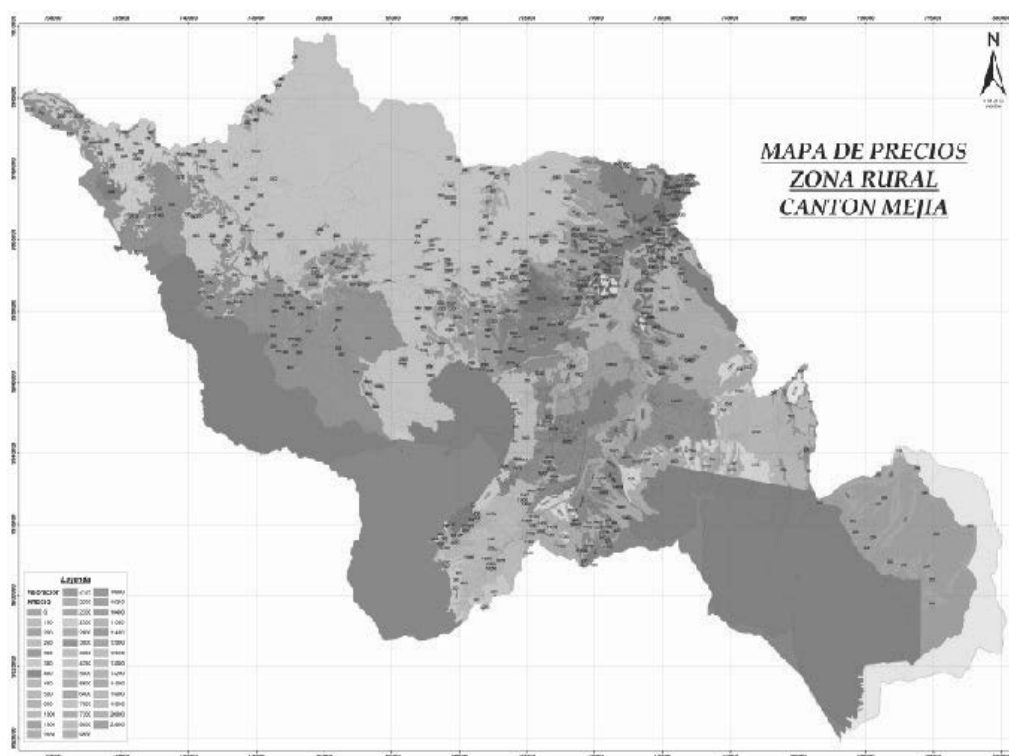












**Art. 43.- DEROGATORIA.-** Se deroga la “Ordenanza de aprobación del plano de precios del terreno urbano, los factores de corrección del terreno, parámetros para la valoración de las edificaciones y tarifas que regirán para el bienio 2010-2011”, así como toda norma cantonal que se oponga a la presente ordenanza.

**DISPOSICION FINAL.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web del Gobierno Municipal.

Dado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 26 días del mes de diciembre de 2011.

f.) Dr. Edwin Yáñez Calvachi, Alcalde del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía

f.) Dr. César Pasquel Patiño, Secretario del Concejo del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesiones del 22 y 26 de Diciembre de 2011. Machachi, 30 de diciembre de 2011. Certifico.-

f.) Dr. César Pasquel Patiño, Secretario del Concejo del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía.

De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso 4to. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a Usted señor Alcalde **LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO**

**2012-2013**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 30 de diciembre de 2011.

f.) Dr. César Pasquel Patiño, Secretario del Concejo del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía.

**ALCALDÍA DEL CANTÓN MEJÍA.-** Machachi, 30 de Diciembre del 2011; las 09h00.- De Conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente Ordenanza, en razón que se ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará en la gaceta oficial del Municipio y en el dominio web. Cúmplase.-

f.) Dr. Edwin Yáñez Calvachi, Alcalde del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía.

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Doctor Edwin Yáñez Calvachi, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el 30 de diciembre de 2011.

f.) Dr. César Pasquel Patiño, Secretario del Concejo del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía.

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.