



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 535

**Quito, martes 22 de
marzo de 2016**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 394-1800
Exts. 2301 - 2305

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 252-7107

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

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Olmedo: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016 - 2017 1
- 21 Cantón Pastaza: Sustitutiva que regula la organización, funcionamiento y control de los mercados y locales comerciales municipales 14
- Cantón Limón Indanza: Que establece las normas de control para el tratamiento de los desechos sólidos 21
- Cantón San Vicente: 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 2016 - 2017 28

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE OLMEDO

Considerando:

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

Que, el artículo 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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que, el artículo 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 artículo 426 de la Constitución de la República señala: *“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 artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- 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, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural...”*.

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

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

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

Que, en la Constitución de la República del Ecuador en su Artículo 242 y en concordancia con el artículo 10 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios...”.

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 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 y el Código Orgánico Tributario;

Expende:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2016 -2017 del cantón Olmedo

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los lotes y predios inmersos en el área urbana del cantón Olmedo.

Artículo 3.- 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. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 4.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce 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.

Artículo 5.- 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”.

Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano 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 la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 7.- 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.

Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y, 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.

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón OLMEDO 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 CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 10.- 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, 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Olmedo

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o poseionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y 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, presupuestaria y 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 del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos 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 **Artículo 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.

Requisitos.- Los títulos de crédito reunirán los siguientes requisitos:

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa o en facsímil del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.

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.

Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- 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 los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CREDITO.- 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.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 22.- 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- 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.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 26. – 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 la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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 municipal 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 área urbana del cantón.

CANTON URBANO OLMEDO

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
SH 1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	95.25	12
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 2	COBERTURA	99.00	99.00	97.46	30.43	73.84	72.51	55.33	77.29	75.61	5
	DEFICIT	1.00	1.00	2.54	69.57	26.16	27.49	44.67	22.71	24.39	
SH 3	COBERTURA	97.24	97.24	97.55	29.15	20.08	40.22	24.19	23.23	53.61	11
	DEFICIT	2.76	2.76	2.45	70.85	79.92	59.78	75.81	76.77	46.39	
CIUDAD	COBERTURA	70.72	70.99	75.54	33.36	31.00	33.86	30.01	33.24	47.34	26
	DEFICIT	29.28	29.01	24.46	66.64	69.00	66.14	69.99	66.76	52.66	

PARROQUIA URBANA LA TINGUE

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MZ
SH 1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	6	5	5	5	95.25	9
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	94	95	95	95	4.75	
SH 2	COBERTURA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3
	DEFICIT	96	96	96	96	96	96	96	96	96	
CIUDAD	COBERTURA	70.72	70.99	75.54	33.36	31.00	33.86	30.01	33.24	47.34	12
	DEFICIT	29.28	29.01	24.46	66.64	69.00	66.14	69.99	66.76	52.66	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra 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;

CANTON OLMEDO

SECTOR HOMOGENEEO	LIMIT.SUP	VALOR M2	LIMIT.INF	VALOR M2	No. Mz
1	16	140	8	90	12
2	14	120	6	80	5
3	12	100	4	70	11

PARROQUIA URBANA

LATINGUE

SECTOR HOMOGENEO	LIMIT.SUP	VALOR M2	LIMIT.INF	VALOR M2	No. Mz
1	12	90	8	70	6
2	10	80	4	60	6

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS COEFICIENTE

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS COEFICIENTE

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
-------------------------------	-----------

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS COEFICIENTE

ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA
COMPLEMENTARIA
Y SERVICIOS

1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter

general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

CUADRO DESCRIPCIONES DE VALORES APLICAR CATASTRO URBANO

NOMBRE	IDENTIFICACION	VALOR EN
Valor m ² área consolidada	4	DOLARES
Valor m ² área de expansión	2	DOLARES
Valor m ² Construcción	137	DOLARES
BASE IMPONIBLE (AVALUO CATASTRAL)	0,70 x MIL	DOLARES
BOMBEROS	0,15 x MIL	DOLARES
VALOR PROPIEDAD	AREA CONSTRUCCION x VALOR M2	DOLARES
VALOR TOTAL	BASE IMPONIBLE + VALOR PROPIEDAD	DOLARES
IMPUESTO PREDIAL	BASE IMPONIBLE (0,70 x MIL)	DOLARES
IMPUESTO CUERPO DE BOMBEROS	(0,15X1000)	DOLARES
TOTAL EN DOLARES	IMPUESTO PREDIAL + BOMBEROS	DOLARES
SERVICIO ADMINISTRATIVO	2	DOLARES
REBAJAS 50%	TERCERA EDAD, DISCAPACITADOS, OTROS	DOLARES
EXCENSIONES 100%	EXONERACIONES	DOLARES
TOTAL A PAGAR	CALCULO FINAL DE COBRO	DOLARES

CUADRO DETALLES DE CALCULOS INTERESES POR MORA

N°	Año Interes	Interes
1	2002	126.51
2	2003	110.57
3	2004	97.36
4	2005	85.87
5	2006	76.61
6	2007	67.04
7	2008	56.31

8	2009	41.31
9	2010	27.51
10	2011	13.83
12	2013	10.00
13	2014	10.00
14	2015	10.00

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN MUNICIPIO

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	Rubroy		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	Mármol	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	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	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	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereoestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso. Se establece la constante P1 en el valor de:; y la constante P2 en el valor de:; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción 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

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 es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLI- DOS			DETE- RIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Artículo 27.- 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 **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** y otras leyes.

Artículo 28.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alicuotas:

- El 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2º/oo (dos por mil) 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 en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2º/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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 0,70 0/00 (CERO PUNTO SETENTA POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 33.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD).- 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.

Artículo 35.- EPOCADE 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

a) **LEY ORGNICA DE DISCAPACIDADES** Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado,

así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de Discapacidad	% Aplicación Beneficio	% Reduccion de Pago
40% al 49%	60%	30%
50% al 74%	70%	35%
75% al 84%	80%	40%
85% al 100%	100%	50%

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

El numeral 2, del literal b.), prescribe: “Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.”

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 -2015; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La reforma de la presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción y será remitida inmediatamente para su publicación en el Registro Oficial de acuerdo al Art. 324 del COOTAD.

Es dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Olmedo de la Provincia de Loja a los 18 días del mes de febrero del año dos mil dieciséis.

f.) Sr. Néstor Raúl Armijos Barrera, Alcalde del GAD del Cantón Olmedo.

f.) Ab. Rosario Ayala Armijos, Secretaria del GADM de Olmedo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO.- Que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Olmedo, provincia de Loja, en las sesiones ordinarias realizadas en los días 29 de enero y 18 de febrero del año dos mil dieciséis.- Lo Certifico.-

f.) Ab. Rosario Ayala Armijos, Secretaria del GADM de Olmedo.

ALCALDIA DEL CANTÓN.- RAZÓN.- Una vez discutida LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN OLMEDO, en tres ejemplares firmados y sellados por la Secretaria del Concejo Municipal. Al tenor del Art. 322 del COOTAD y en uso de las facultades que la ley me otorga, dispongo sea sancionada y remitida para su promulgación. Olmedo, 19 días del mes de febrero del año dos mil dieciséis.

f.) Sr. Néstor Raúl Armijos Barrera, Alcalde del GAD del Cantón Olmedo.

Proveyó y firmó la presente LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN OLMEDO, el Sr. Néstor Raúl Armijos Barrera, Alcalde del cantón Olmedo, provincia de Loja, a los 19 días del mes de febrero del año dos mil dieciséis.- Lo Certifico.-

f.) Ab. Rosario Ayala Armijos, Secretaria del GADM de Olmedo.

descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 7 expresa que “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, consejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones aplicables dentro de la circunscripción territorial...”

Que, el artículo 364 ibídem, en el inciso cuarto dispone: “Los contratos administrativos son aquellas declaraciones bilaterales de voluntad alcanzadas entre un ente estatal o no estatal en ejercicio de una función administrativa y un particular u otro ente público”.

Que, el artículo 460 del mismo cuerpo legal en su inciso tercero expresa: “Los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social”.

Que, el artículo 461 de la norma referida en el inciso primero expresa que para proceder a la suscripción de cualquiera de los contratos a los que se refiere el artículo anterior, deberá entregarse una garantía de cumplimiento a satisfacción de la entidad contratante.

Que, mediante Resolución INCOP No. 13-09 del 06 de marzo del 2009, el Instituto Nacional de Contratación Pública, expide disposiciones temporales que regulan los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles, entre las cuales en el artículo 8 se considera como caso especial los contratos de arrendamiento de locales de uso especial como son los mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, prefiriendo el arrendamiento para arrendatarios locales, por lo que no será necesario publicar la convocatoria en el Portal, sino que se podrá cursar invitaciones individuales; y,

Que, la Reforma a la Ordenanza Reformatoria que Reglamenta la Organización, Funcionamiento y Control de los Mercados y Locales Comerciales Municipales de la Ciudad de Puyo, se encuentra desactualizada.

En uso de sus atribuciones contempladas en el literal a) del artículo 57, en concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Expide:

La siguiente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y CONTROL DE LOS MERCADOS Y LOCALES COMERCIALES MUNICIPALES DEL CANTÓN PASTAZA**

No. 21

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PASTAZA

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240 manifiesta que “Los gobiernos autónomos

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular, controlar y autorizar el uso, servicio y arrendamiento de los locales ubicados en los mercados municipales, así como de los demás locales comerciales municipales del cantón.

Art. 2.- Los mercados municipales, son centros de comercio de servicio público destinados a la venta al por menor de productos alimenticios y otras clases de mercaderías lícitas, garantizando su inocuidad en un ambiente idóneo.

Art. 3.- Los mercados y locales comerciales municipales, son espacios que han sido contruidos y financiados de manera total por la Municipalidad; en tal virtud, otorga en arrendamiento los diferentes locales para el ejercicio del comercio minorista, mediante el pago de un canon previamente establecido.

Art. 4.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pastaza dispone que para el buen funcionamiento y operación de estos centros, la administración sea ejercida a través de la Dirección de Higiene y Salubridad, con el talento humano y presupuesto correspondiente.

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 5.- Dentro del esquema organizativo de la Dirección de Higiene y Salubridad, las plazas, mercados y locales comerciales municipales, funcionarán bajo la responsabilidad de un Administrador (a) y el personal de operación (aseo y mantenimiento).

Art. 6.- Le corresponde al Administrador/a:

- a) Cumplir y hacer cumplir las leyes, reglamentos, ordenanzas, resoluciones administrativas y disposiciones superiores;
- b) Imponer las sanciones establecidas en esta ordenanza, previo proceso administrativo sancionador a los arrendatarios de los locales en los mercados y locales comerciales municipales, que contravengan las normas establecidas en la presente ordenanza;
- c) Dirigir, disponer y controlar al personal que se encuentra a su cargo, pudiendo modificar sus horarios de trabajo siempre que lo considere necesario para un mejor aprovechamiento de las actividades en los mercados y locales comerciales municipales, previo conocimiento y aprobación de la Dirección de Higiene y Salubridad;
- d) Velar por el buen orden, limpieza y el uso adecuado de las instalaciones de aprovechamiento común;
- e) Atender las quejas y reclamos del público y arrendatarios de los locales en los mercados y locales comerciales municipales y transmitirlos de ser el caso a la Dirección de Higiene y Salubridad;

- f) Difundir las disposiciones que se emanen de las instancias superiores;
- g) Velar por la conservación y mantenimiento del espacio físico, edificios y sus instalaciones, aplicando lo reglamentado o actuando directamente de oficio;
- h) Emitir informes trimestrales a la Dirección de Higiene y Salubridad sobre las gestiones realizadas;
- i) Notificar a la Dirección de Higiene y Salubridad de forma inmediata de cometida una presunta contravención con los informes, documentos o citaciones emitidos a los presuntos contraventores siendo éstos arrendatarios de los locales en los mercados y locales comerciales municipales;
- j) Informar a la Dirección Financiera la devolución voluntaria, abandono o cualquier motivación legal contenida en esta Ordenanza, para la suspensión de la emisión de títulos de crédito y en el caso de ameritarlo la efectivización de la garantía. El informe incluirá si el adjudicatario registra deudas pendientes por uso del local y las condiciones en las que entrega o se encuentra el bien municipal;
- k) Informar a la Dirección de Higiene y Salubridad sobre la aplicación por parte de la autoridad competente de todas y es
- l) ada una de las sanciones impuestas a los arrendatarios de los locales en los mercados y locales comerciales municipales
- m) Asistir de manera obligatoria a las sesiones de las diferentes Comisiones cuando fuere invitado;
- n) Controlar permanentemente que los arrendatarios se encuentren al día en los pagos por la utilización de los locales comerciales municipales;
- o) Vigilar que en los locales comerciales municipales expendan únicamente el giro de productos con los que se encuentra catastrado;
- p) Controlar que los locales comerciales municipales se encuentren en perfecto estado o con el debido servicio de mantenimiento y aseo;
- q) Vigilar que los locales comerciales municipales no estén o permanezcan abandonados o utilizados por otras personas, debiendo comunicar inmediatamente de este particular al Administrador;
- r) Controlar que se utilicen las pesas, balanzas y medidas exactas de acuerdo con las disposiciones legales y que se mantengan visibles al público. Además controlará que se exhiban los precios de los productos de conformidad a la presente Ordenanza;
- s) Controlar que los adjudicatarios atiendan al público con cordialidad, calidez, cortesía, usando modales y lenguaje apropiados;

- t) Verificar que los arrendatarios tengan los permisos correspondientes actualizados para el correcto funcionamiento de los locales comerciales municipales;
- u) Comunicar al Administrador cualquier irregularidad que observe; y,
- v) Aquellas que le disponga el Director de Higiene y Salubridad de conformidad con la ley.

Art. 7.- Al personal de aseo les corresponde:

- a) Mantener limpias y aseadas permanentemente las instalaciones internas y externas de los mercados y locales comerciales municipales;
- b) Realizar la recolección de basura y depositarlas en los espacios destinados para éste fin;
- c) Realizar la limpieza diaria del área administrativa y área comunes de los mercados y locales comerciales municipales ;
- d) Conocer, coordinar y cumplir oportunamente el horario de evacuación de basura por parte de los carros recolectores;
- e) Participar en los baldeos y mingas de limpieza que el Administrador (a) Director (a) de Higiene y Salubridad dispongan; y,
- f) Las demás funciones que le asignen el Administrador (a), Director (a) de Higiene y Salubridad.

Art. 8.- Al personal de mantenimiento le corresponde:

- a) Dar mantenimiento continuo a los locales de los mercados y locales comerciales municipales;
- b) Atender de manera oportuna la solicitud de los arrendatarios cuando existan averías en los locales comerciales municipales;
- c) Dar a conocer al Administrador (a) Supervisor (a) cualquier daño que se originen en los locales comerciales municipales; y,
- d) Las demás funciones que le asignen el Administrador (a), Director (a) de Higiene y Salubridad.

CAPITULO III

DEL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES MUNICIPALES

Art. 9.- Los locales de los mercados y locales comerciales municipales serán adjudicados por la máxima autoridad o su delegado, previa solicitud de los interesados y el cumplimiento de los requisitos previstos en la presente Ordenanza.

Art. 10.- Los requisitos que deben presentar los futuros arrendatarios de los locales de los mercados y locales comerciales municipales son los siguientes:

- a) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación
- b) Certificado de no adeudar al Municipio
- c) Pago de la patente municipal
- d) Depósito de la garantía

Art. 11.- Cuando dos o más personas soliciten el arrendamiento de un mismo local y resulten calificados, corresponderá la adjudicación mediante sorteo público.

Art. 12.- Adjudicado el local el adjudicatario suscribirá un contrato administrativo de arrendamiento con el GADM Pastaza, según lo establecido en los Arts. 364 y 460 del COOTAD, debiendo depositar una garantía equivalente a cuatro cánones de arrendamiento conforme lo dispuesto en el Art. 461 ibídem.

Art. 13.- El contrato de arriendo debe ser firmado por el adjudicatario en el término de quince días contados desde la fecha de notificación de la adjudicación, caso contrario se concederá el local al solicitante que siga en orden de presentación.

Art. 14.- Ningún adjudicatario podrá disponer de más de un local en los mercados y locales comerciales municipales, por sí o por interpuestas personas. Los locales arrendados se les otorgarán a título personal e intransferible.

CAPITULO IV

DE LAS FORMALIDADES DEL USO DEL ESPACIO PÚBLICO EN LOS MERCADOS Y LOCALES COMERCIALES MUNICIPALES

Art. 15.- El GADM Pastaza garantizará al arrendatario el uso permanente del local mientras cumpla lo dispuesto en esta Ordenanza y demás disposiciones complementarias. El arrendatario se obligará a responder por la buena conservación del local, así como de sus instalaciones y áreas comunales.

Art. 16.- No podrá presumirse como contrato administrativo de arrendamiento el simple uso de un área para la venta de productos sin previa autorización de la autoridad competente.

Art. 17.- El contrato administrativo de arrendamiento, se celebra únicamente con el adjudicatario a quien se le adjudicó, en consecuencia, ese adjudicatario no podrá ceder, prestar, encargar, donar, vender o cualquier otra forma de entrega el uso del puesto. La violación de esta prohibición debidamente comprobada, será causal de terminación unilateral del contrato.

Art. 18.- Cuando el adjudicatario no atienda el local o no lo abra personalmente por un periodo igual a ocho días consecutivos, sin conocimiento y autorización de la administración, se considerará abandono y consecuentemente se procederá con la declaratoria de vacante, cumpliendo con el debido proceso.

Art. 19.- Los arrendatarios de locales de los mercados y locales comerciales municipales que posean medidores de energía eléctrica y/o agua potable deberán obligatoriamente cancelar los valores de consumo de energía eléctrica y/o agua potable.

Art. 20.- Los arrendatarios de locales de los mercados y locales comerciales municipales que no posean medidores de energía eléctrica y/o agua potable individuales, deberán pagar una tarifa por consumo equivalente al porcentaje determinado por la Dirección Financiera.

Art. 21.- Los contratos se realizarán por un plazo de UN AÑO.

Art. 22.- Los contratos podrán renovarse de manera inmediata cuando no exista deuda pendiente del arrendatario y cumpliendo disposiciones legales pertinentes. La renovación del contrato que se realiza cada año es obligatoria y su cumplimiento será velado por la Dirección de Higiene y Salubridad. De no renovarse este contrato en el plazo de 30 días se dará por terminado el contrato administrativo de arrendamiento y será causal suficiente para declarar vacante el local. No se renovará el contrato de arriendo si no está al día en el pago del canon de arrendamiento.

Art. 23.- Las deudas pendientes en la relación adjudicador adjudicatario se cobrarán por la vía coactiva.

CAPITULO V

SECCION PRIMERA

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS

Art. 24.- Todo arrendatario se encuentra obligado a:

- a) Pagar el valor por el uso del local arrendado dentro de los 5 primeros días de cada mes;
- b) Ocupar el local únicamente para el expendio de las mercaderías lícitas para las cuales está destinado evitando dar un uso distinto para el que fue arrendado;
- c) Velar por la conservación de su local, manteniéndolo bien aseado, cumpliendo las disposiciones de la esta Ordenanza, normas de control sanitario y disposiciones de la Administración;
- d) Permanecer al frente del local durante el horario establecido para el funcionamiento de los mercados y locales comerciales municipales;
- e) En caso de terminación del contrato administrativo de arrendamiento, el arrendatario deberá entregar el local en el estado en que lo recibió;
- f) Permitir a las personas legalmente autorizadas la inspección o examen de la higiene personal; así como el control sanitario de las instalaciones y equipos en cualquier momento en el que se lo solicite;

- g) Usar pesas y medidas debidamente aferizadas, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes;
- h) Mantener claramente visibles e identificables para el público los precios de los productos que expenden;
- i) Observar para con el público la debida atención y cortesía, usando modales y lenguaje apropiado;
- j) Cumplir y hacer cumplir a sus ayudantes, si los tuviere, las obligaciones de esta Ordenanza;
- k) El arrendatario y sus ayudantes, si los tuviere deberán utilizar sus uniformes completos;
- l) Mantener actualizados sus certificados de salud personal, conjuntamente con el de sus ayudantes;
- m) Presentar los pagos al día de patente, arriendo, luz y agua;
- n) Asistir a los cursos de capacitación que se dicten para los arrendatarios y sus ayudantes;
- o) Participar en los baldeos programados por la Administración y Dirección de Higiene y Salubridad;
- p) Mantener un basurero en cada local;
- q) Mantener visible el número de su local;
- r) Observar buena conducta;
- s) Comunicar al Administrador (a) de mercados y locales comerciales municipales cualquier irregularidad que observe en el comportamiento de los funcionarios y trabajadores del mismo; y,
- t) Proporcionar los materiales para realizar el arreglo de las instalaciones dentro de los locales.

SECCION SEGUNDA

DE LAS PROHIBICIONES DE LOS ARRENDATARIOS

Art. 25.- Queda terminante prohibido a los arrendatarios y/o ayudantes:

- a) Pernoctar en el recinto donde funcionan los mercados o locales comerciales municipales;
- b) Vender otras mercaderías que no tengan relación con el giro de su negocio;
- c) Abrir agujeros en las paredes o deteriorarlas en cualquier otra forma y colocar en ellas anuncios que no sean los autorizados;
- d) Comercializar, poseer, mantener en el local bebidas alcohólicas, sustancias psicotrópicas, artículos o mercaderías de contrabando;

- e) Consumir en el local bebidas alcohólicas o sustancias psicotrópicas o permanecer en el mismo en estado etílico;
- f) Conservar temporal o permanentemente cualquier tipo de explosivos o materiales inflamables o quemar fuegos artificiales en el interior de los mercados o locales comerciales municipales;
- g) Portar o mantener en el local cualquier clase de armas de fuego;
- h) Usar pesas o medidas no aprobadas oficialmente;
- i) Promover, practicar o realizar transacciones comerciales ilegales o que desfiguren en cualquier forma las prácticas honestas del comercio;
- j) Promover, ejecutar o patrocinar actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres;
- k) Mantener en el local niños lactantes o de corta edad de manera permanente;
- l) Mantener en el local perros, gatos y otros animales domésticos;
- m) Realizar o introducir cambios o mejoras en los locales sin previa autorización de la Administración, alterando su naturaleza y estructura;
- n) Sobornar a los servidores públicos y/o trabajadores de los mercados y locales comerciales municipales para favorecerse;
- o) Hacer rebajas especiales a servidores públicos o trabajadores de los mercados y locales comerciales municipales para favorecerse;
- p) Ocupar un espacio adicional del área del local arrendado o interferir en alguna forma las áreas de circulación;
- q) Instalar cocinas, cocinetas, reverberos, artefactos eléctricos en general en locales que no requieran del uso de los mencionados equipos;
- r) Vender, ceder, prestar o transferir el local arrendado;
- s) Perturbar la disciplina y el orden establecidos;
- t) Agredir verbal o físicamente al personal administrativo, de limpieza, de mantenimiento, compañeros de trabajo, autoridades o público en general;
- u) Otorgar poderes judiciales a favor de terceros por más de una vez en casos de viaje, enfermedad o alguna otra causa plenamente justificada por un plazo mayor a 90 días en el encargo del local;
- v) Obstruir con sus ventas las entradas, salidas y pasillos de circulación de los mercados y locales comerciales municipales. En consecuencia ningún negocio debe funcionar en las zonas de circulación y/o acceso al mismo.
- w) Atraer compradores por medio del gesto o con aparatos amplificadores de sonido;
- x) Botar en las áreas de circulación desperdicios, basuras o artículos averiados. Para tal efecto debe utilizarse el recipiente de basura que se mantendrá siempre tapado;
- y) Utilizar el local como bodegas;
- z) Usar pesas y medidas adulteradas;
- aa) Mantener cerrado el local por más de ocho días sin justificación;
- bb) Tener sentencia ejecutoriada de un Juez judicial competente, en el que se le haya ordenado la privación de la libertad;
- cc) Otorgar como garantía en favor de terceros, los bienes e instalaciones del local;
- dd) Mantener sin autorización a personas que no consten como ayudantes o encargadas en el local;
- ee) Encender velas en el interior del local;
- ff) Vender artículos con peso incompleto, caducados, previa verificación.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS CAUSALES DE TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRENDAMIENTO

Art. 26.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dará por terminado unilateralmente el contrato, por las siguientes causas:

- a) Por incumplimiento de las obligaciones que le impongan el contrato administrativo y esta Ordenanza en los artículos pertinentes;
- b) Por incumplimiento de DOS o más pagos del canon de arrendamiento del local;
- c) Por no abrir el local por ocho días consecutivos, sin haber presentado ninguna justificación;
- d) Por venta de artículos adulterados y/o ilícitos previa comprobación;
- e) Por permitir que personas no autorizadas por la Administración, manejen en su nombre el local;
- f) Por otorgar como garantía en favor de terceros los bienes o instalaciones del local;
- g) Por agredir verbal o físicamente al personal administrativo, de limpieza, de mantenimiento, compañeros de trabajo, autoridades o público en general;
- h) Por muerte del arrendatario o imposibilidad absoluta del mismo para atenderlo;

- i) Por cambio de giro de negocio o incremento de otros productos sin conocimiento y autorización de la Administración; y,
- j) Por devolución expresa del titular del local ante la autoridad competente.
- k) Por no renovar el contrato de arriendo al término de 30 días de su vencimiento.

El o (la) Administrador (a) de Mercados, emitirá informe ante la Dirección de Higiene y Salubridad a fin de que solicite al señor Alcalde emita la resolución de terminación unilateral del contrato de arrendamiento; para ello, previamente el administrador (a), remitirá al arrendatario/a, una notificación, haciéndole conocer que va a emitir informe para que se dé por terminado el contrato, indicándole la causa; manifestándole que en caso de no remediarlo en ocho (8) días, remitirá el informe. De no existir contestación o justificación, el o la Administrador (a), remitirá el informe al Director de Higiene y Salubridad a fin de que solicite al señor Alcalde emita la resolución correspondiente, dando por terminado el contrato de arrendamiento.

CAPITULO VI

DE LAS FALTAS, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS PARA SU APLICACIÓN

Art. 27.- Las infracciones a la presente Ordenanza tendrán consideración dentro de la siguiente escala:

1.- Faltas leves:

- a) Las contenidas en el artículo 25, literales a), b), c), h), k), l), p), q), r), w), x), y), z) y d), de la presente Ordenanza.

2.- Faltas graves:

- a) La reincidencia de cualquier falta leve; y,
- b) Las contenidas en el artículo 25, literales d), e), f), g), j), o), s), u), cc), ee) y ff) de la presente Ordenanza.

3.- Faltas muy graves:

- a) La reincidencia de cualquier falta grave;
- b) Ser sancionado y tener sentencia ejecutoriada de un Juez judicial competente, por conducta o cualquier circunstancia generada por los adjudicatarios en relación directa con su actividad en los mercados o locales comerciales municipales; y,
- c) Las contenidas en el Art. 25, literales i), n), t) v), a), b) y c), de la presente Ordenanza.

Art. 28.- Considerando la gravedad de la falta y la reincidencia del infractor, el GADM Pastaza a través de sus funcionarios debidamente autorizados para el juzgamiento de las infracciones sancionarán a quienes se haya demostrado su responsabilidad en la infracción, de la siguiente manera:

- a) Faltas leves: se sancionará con el 25% de un salario básico unificado;
- b) Faltas graves: se sancionará con el 50% de un salario básico unificado; y,
- c) Faltas muy graves: se sancionará con el 75% de un salario básico unificado y/o suspensión temporal de quince días del local, en caso de reincidencia la terminación definitiva del contrato.

Art. 29.- Si un arrendatario ha sido sancionado con la terminación del contrato de arrendamiento por una falta muy grave, no podrá volver a solicitar un local en ningún mercado o locales comerciales municipales, en el lapso de 5 años, contados a partir de que es emitida la sanción.

CAPITULO VII

DE LA LIMPIEZA Y EL MANTENIMIENTO

Art. 30.- Los arrendatarios de los locales de los mercados y locales comerciales municipales obligatoriamente se encargarán de la limpieza de los mismos y de su frente.

Art. 31.- El personal municipal encargado del aseo de los mercados y locales comerciales municipales realizarán la limpieza diaria de las áreas comunes.

Art. 32.- El mantenimiento de las instalaciones e infraestructura física de los mercados y locales comerciales municipales será de cumplimiento obligatorio por parte del GADM Pastaza.

Art. 33.- El mantenimiento mencionado en el artículo anterior se refiere a actividades preventivas así como de reparaciones menores existentes o aquellas provenientes del normal desgaste por el uso del bien inmueble.

DISPOSICION GENERAL

Las controversias derivadas de los contratos de arrendamiento de los locales municipales, por su calidad de administrativos, se someterán únicamente a la presente ordenanza y no a las disposiciones de la Ley de Inquilinato.

Todos los contratos de arrendamiento que se renueven a partir de la vigencia de la presente ordenanza, obligatoriamente se cumplirá con el pago de la garantía Señalado en el Art. 12 de esta ordenanza

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Se prohíbe la presencia de vendedores ambulantes al interior de los mercados y locales comerciales municipales, quienes en caso de incumplimiento serán sancionados conforme lo determina la Ordenanza respectiva.

SEGUNDA.- El canon de arrendamiento será fijado por la Dirección Financiera y la Dirección de Avalúos y Catastros y aprobado por Concejo; y, el cálculo de los valores a pagar por concepto de servicios básicos será competencia exclusiva de la Dirección Financiera.

TERCERA.- Se permitirá a los arrendatarios el uso de publicidad previa aprobación de los diseños por la Dirección de Planificación del GADM Pastaza, quedando prohibido el uso de altavoces, el voceo y los procedimientos que puedan afectar a la imagen general de los locales de los mercados y locales comerciales municipales.

CUARTA.- En caso de fallecimiento de un arrendatario, en forma automática queda terminado el contrato de arrendamiento; y, los herederos o cónyuge sobreviviente, procederán a la desocupación del local arrendado, caso contrario, el administrador, con la presencia de dos personas procederá a abrir el local, hacer un inventario y desocupar el local para arrendarlo a otra persona.

QUINTA.- Una vez aprobada la presente Ordenanza Sustitutiva, la Dirección de Higiene y Salubridad la difundirá y sociabilizará para conocimiento y aplicación de los arrendatarios de los locales de los mercados y locales comerciales municipales.

DEROGATORIAS

Deróguese las ordenanzas y todas las normas y disposiciones reglamentarias que se opongan a la presente ordenanza, expresamente se derogan las ordenanzas con las siguientes denominaciones:

1. La siguiente Reforma a la Ordenanza que Reglamenta la Organización, Funcionamiento y Control de los Mercados y Locales Comerciales Municipales de la Ciudad de Puyo, aprobada el 12 de abril de 1996.
2. Reforma a la Ordenanza Reformatoria que Reglamenta la Organización, Funcionamiento y Control de los Mercados y Locales Comerciales Municipales de la Ciudad de Puyo, aprobada el 23 de enero del 2003.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Encárguese de la ejecución de la presente Ordenanza Sustitutiva a la Dirección de Higiene y Salubridad y demás dependencias municipales que tengan relación con la misma.

SEGUNDA.- Quedan derogadas las ordenanzas y disposiciones existentes que se opongan en todo o en parte a la presente Ordenanza Sustitutiva.

TERCERA.- La presente Ordenanza Sustitutiva entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza, a los veinte días del mes de octubre del dos mil quince.

f.) Dr. Roberto de la Torre Andrade, Alcalde del cantón Pastaza.

f.) Ab. Francisco Torres Manzano, Secretario General.

CERTIFICO.- Que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y CONTROL DE LOS MERCADOS Y LOCALES COMERCIALES MUNICIPALES DEL CANTÓN PASTAZA**, fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones ordinarias efectuadas el catorce de julio y veinte de octubre del dos mil quince, aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma.- Puyo, 21 de octubre del 2015.

f.) Ab. Francisco Torres Manzano, Secretario General.

SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE PASTAZA.-

Puyo, 21 de octubre del 2015.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y copias de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y CONTROL DE LOS MERCADOS Y LOCALES COMERCIALES MUNICIPALES DEL CANTÓN PASTAZA**, al señor Alcalde del Gobierno Municipal de Pastaza para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Francisco Torres Manzano, Secretario General.

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASTAZA

Puyo, 26 de octubre del 2015.

De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

f.) Dr. Roberto de la Torre Andrade, Alcalde del cantón Pastaza.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Doctor Roberto de la Torre Andrade, Alcalde del Cantón Pastaza, el veintiséis de octubre del dos mil quince, CERTIFICO:

f.) Ab. Francisco Torres Manzano, Secretario General.

La presente ordenanza fue publicada el veintisiete de octubre del dos mil quince, en la página WEB del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza.- CERTIFICO:

f.) Ab. Francisco Torres Manzano, Secretario General.

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE LIMÓN INDANZA**

Considerando:

Que, el Artículo 264 del Constitución de la Republica, numeral 4 establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales el prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;

Que, el Artículo 568 del COOTAD, establece las tasas a ser reguladas mediante ordenanzas para prestación de servicios como, recolección de basura y aseo público, entre otros;

Que, el Artículo Art. 160 del Texto Unificado de Legislación Secundaria, Medio Ambiente (TULSMA), establece que todo generador de desechos peligrosos es el titular y responsable del manejo de los mismos hasta su disposición final, siendo su responsabilidad:

1. Tomar medidas con el fin de minimizar al máximo la generación de desechos peligrosos.
2. Almacenar los desechos en condiciones ambientalmente seguras, evitando su contacto con el agua y la mezcla entre aquellos que sean incompatibles.
3. Disponer de instalaciones adecuadas para realizar el almacenamiento temporal de los desechos, con accesibilidad a los vehículos recolectores.
4. Realizar la entrega de los desechos para su adecuado manejo, únicamente a las personas autorizadas para el efecto por el MAE o por las autoridades seccionales que tengan la delegación respectiva.
5. Regularizar su actividad y los desechos peligrosos que generan, ante el Ministerio del Ambiente (MAE), como lo establece la Normativa Ambiental vigente
6. Llevar en forma obligatoria un registro del origen, cantidades producidas, características y destino de los desechos peligrosos, cualquiera sea ésta, de los cuales realizará una declaración en forma anual ante la Autoridad Competente; esta declaración es única para cada generador e independiente del número de desechos y centros de producción. La declaración se identificará con un número exclusivo para cada generador. Esta declaración será juramentada y se lo realizará de acuerdo con el formulario correspondiente, el generador se responsabiliza de la exactitud de la información declarada, la cual estará sujeta a comprobación por parte de la Autoridad Competente.
7. Identificar y caracterizar los desechos peligrosos generados, de acuerdo a la norma técnica correspondiente.
8. Antes de entregar sus desechos peligrosos a un prestador de servicios, deberá demostrar ante la autoridad competente que no es posible aprovecharlos dentro de su instalación.

Que, el Artículo 196 del TULSMA, prohíbe el vertido de desechos peligrosos en sitios no determinados y autorizados por parte del Ministerio del Ambiente o por las autoridades seccionales que tengan la delegación respectiva o que no cumplan con las normas técnicas y el tratamiento dispuesto en este instrumento.

Igualmente, queda prohibido la mezcla de desechos peligrosos con no peligrosos para fines de dilución;

Que, el Artículo 197 ibídem, menciona a las personas que manejen desechos peligrosos en cualquiera de sus etapas, deberán contar con un plan de contingencia en caso de accidentes, el cual deberá estar permanentemente actualizado y será aprobado por el MA o por las autoridades seccionales que tengan la delegación respectiva;

Que, el Artículo 198 ibídem, menciona a quienes desarrollen o se apresten a ejecutar actividades que generen desechos peligrosos, deberán solicitar y obtener la licencia ambiental por parte, del MAE para continuar haciéndolas o para empezárlas, según el caso. La solicitud deberá ir acompañada de un estudio de impacto ambiental de dichas actividades;

Que, dentro del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Limón Indanza, contempla en materia de saneamiento ambiental, el tratamiento de Desechos Sólidos para los sectores urbanos de la cabecera cantonal y de todas las parroquias rurales, y el establecimiento de normas de control adecuadas para un servicio responsable y eficaz de los residuos sólidos;

Que, para una correcta operación del Relleno Sanitario, es importante contar con un sistema adecuado de recolección, manejo, tratamiento y disposición final de los desechos, que posibiliten la búsqueda del equilibrio entre el progreso ciudadano y la protección de nuestro ambiente, encaminándonos a todas y todos, hacia el Buen Vivir;

En uso de las demás atribuciones que le confiere la ley,

Expide:

**La ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS
DE CONTROL PARA EL TRATAMIENTO DE LOS
DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN LIMÓN
INDANZA**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1.- La ejecución de las disposiciones de la presente Ordenanza corresponde a la Unidad Ambiental y complementariamente a otras dependencias y secciones del GADM de Limón Indanza.

Art. 2.- La gestión integral de los residuos sólidos, se orienta a minimizar su generación en la fuente, caracterización en dependencia de su toxicidad, así como también su gestión por parte de la municipalidad.

Art. 3.- Los residuos sólidos, previo a su disposición final enmarca actividades como: recuperación de materiales (reciclaje), separación de residuos en dependencia de su toxicidad y/o peligrosidad, y gestión (comercialización del material reciclado) con un gestor que se encuentre regularizado ante el Ministerio del Ambiente. Posterior a ello y una vez que los desechos hayan sido confinados en la celda, se procederá al manejo de energía contenida en los residuos sólidos (gases) y su eliminación mediante liberación a la atmósfera y/o combustión.

Art. 4.- La ubicación del relleno sanitario es en el sector El Descanso, área en la cual se maneja de manera responsable y técnica los desechos sólidos generados por la población del Cantón Limón Indanza, espacio físico a considerarse operativo hasta determinación del término de su vida operativa y/o útil, criterio a determinarse por la municipalidad y Ministerio del Ambiente.

Art. 5.- El actual relleno sanitario, ubicado en el sector El Descanso, luego de cumplir con su vida operativa y/o útil, será sometido a su cierre técnico conforme lo dispone la Normativa Ambiental vigente.

Está totalmente prohibido arrojar cualquier tipo de desecho en las partes laterales de las vías, cuerpos hídricos (ríos, riachuelos, lagunas, etc.), quebradas, zanjas, y demás lugares que pudieran causar determinado impacto ambiental, dentro del territorio cantonal, de identificarse al infractor, será sujeto a multas por incumplimiento del 20%, 30% y 40%, de un salario básico unificado progresivamente, en dependencia si es o no reincidente, siendo de responsabilidad y obligación del GAD Municipal recuperar el área afectada por dichos desechos.

Art. 6.- El GAD Municipal se obliga a recoger, transportar y disponer en el relleno sanitario, todos los desechos sólidos que no sean considerados peligrosos según lo descrito en los Listados Nacionales de Sustancias Químicas Peligrosas, Desechos Peligrosos y Especiales, que pudieran afectar la salud de los trabajadores encargados del servicio, y el correcto funcionamiento del relleno sanitario.

Art. 7.- Toda clínica u hospital que disponga de quirófano está obligado a contar con un método de estabilización de los residuos considerados como Sustancias Químicas Peligrosas y Especiales producidas por su actividad, los mismos que deberán estar correctamente enfundados (fundas de color rojo) y embalados para que la Municipalidad los traslade; como también los consultorios médicos, clínicas veterinarias, centros de expendio de productos agropecuarios que utilicen insumos médicos en sus labores diarias.

Art. 8.- Todos los propietarios de inmuebles, arrendatarios, concesionarios, etc., están obligados a solicitar el servicio de agua potable y su correspondiente categorización y con él, el servicio de recolección, transporte y disposición final de los desechos sólidos. Toda solicitud para cambio de categoría será notificada a la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, en un plazo máximo de quince días para su registro y seguimiento respectivo por parte de mencionada Unidad, Comisaría y Unidad Ambiental.

Art. 9.- Es de carácter obligatorio para toda industria, fábrica, bodega o actividad que genere desechos considerados como peligrosos, (incluye descargas líquidas a los sistemas de alcantarillados), implementar los medios necesarios para su tratamiento y reducción de la carga contaminante contenida en el desecho, previo a la recolección por parte de la municipalidad, a fin de minimizar al máximo el impacto ambiental en el sitio de disposición final.

Art. 10.- Todos los propietarios y arrendatarios de viviendas y negocios del centro cantonal y sector rural del Cantón Limón Indanza, están en la obligación de mantener limpio su predio, la parte frontal de su propiedad, o los que corresponda, aceras y las calzadas hasta la mitad de la vía, dichos residuos deberán depositarse en el recipiente correcto.

Quienes no cumplieren con esta disposición serán multados con el 20%, 30% y 40% de un salario básico unificado progresivamente, en dependencia si es o no reincidente.

CAPÍTULO II DEFINICIÓN Y TIPOS DE DESECHOS

Art. 11.- Para la gestión integral de desechos sólidos generados en el Cantón Limón Indanza, el GAD Municipal define los siguientes tipos de desechos y/o residuos:

- a) Desechos orgánicos.- Son residuos biodegradables o “productos de origen biológico que se pudren con el tiempo”, que se integra de: Residuos orgánicos domésticos y de jardines; residuos orgánicos de mercados, ferias, parques;
- b) Desechos inorgánicos (reciclables).- Son todos aquellos de origen industrial o de procesos no naturales, tales como, papel, cartón, plásticos, entre otros.
- c) Sustancias químicas peligrosas prohibidas.- Son sustancias químicas peligrosas de toxicidad aguda, sustancias químicas peligrosas de toxicidad crónica.
- d) Desechos peligrosos por fuente específica.- (Agroquímicos caducados, obsoletos o fuera de especificaciones, envases vacíos de plaguicidas sin triple lavado; mangueras y accesorios de los sistemas de fumigación utilizados en florícolas y/o cultivos; desechos de preservantes tóxicos utilizados en postcosecha, cadáveres de animales enfermos retirados de veterinarias y granjas; desechos de solventes orgánicos que contienen sustancias peligrosas; tonners; productos químicos caducados; suelos contaminados con hidrocarburos; materiales plásticos contaminados con hidrocarburos; desechos resultantes de la producción; preparación de solventes orgánicos “thinner, diluyentes, barnices, lacas, pintura”; desechos sólidos que contienen sustancias peligrosas; desechos eléctricos y electrónicos; desechos de pintura; barniz; solventes; líquidos de frenos; aceites minerales u otros productos químicos peligrosos fuera de especificaciones; desechos de fibra de vidrio, aceites, grasas, etc.),

- e) Desechos peligrosos por fuente no específica.- Aceites minerales usados o gastados; agroquímicos caducados o fuera de especificaciones generados en actividades comunes; chatarra contaminada con materiales peligrosos; desechos de carácter explosivo; filtros usados de aceite mineral; luminarias “lámparas, tubos fluorescentes, focos ahorradores usados que contengan mercurio”; desechos que puedan tener características inflamables, entre otros.
- f) Desechos especiales.- Entre los cuales se encuentran plásticos de invernadero; neumáticos usados o partes de los mismos; equipos eléctricos y electrónicos en desuso que no han sido desensamblados, separados sus componentes o elementos constitutivos, entre otros.
- g) Desechos sanitarios.- Aquellos generados por clínicas, hospitales, consultorios, etc.; desechos de carácter infeccioso; biológicos; anatomopatológicos; cortopunzantes; cadáveres o partes de animales; químicos caducados o fuera de especificaciones; farmacéuticos: medicamentos caducados, fuera de especificaciones y parcialmente consumidos; dispositivos médicos; radiactivos y otros.

Art. 12.- A más de los tipos de desechos y/o residuos descritos en la presente Ordenanza, se deberán considerar todos aquellos mencionados en el Listado de Desechos Peligrosos expedido por la Autoridad Ambiental Nacional.

Con la finalidad de poder dar un tratamiento adecuado a los residuos orgánicos recolectados, se procesarán los mismos para producción y obtención de abono y/o compost, que servirá para el mejoramiento de la actividad biológica de los suelos donde se lo requiera, para lo cual se ha implementado un proyecto integral de tratamiento en la compostera.

Art. 13.- Los considerados desechos reciclables, serán almacenados en forma separada para la recolección en los respectivos lugares de origen, para su posterior recolección y traslado al relleno sanitario.

Todo material reciclado y almacenado, se comercializará con el o los gestores ambientales interesados, previo análisis y establecimiento de precios por cada material, según el mercado nacional para este tipo de materiales.

Art. 14.- Son considerados como desechos inútiles los residuos provenientes de las construcciones, reparaciones de vías, perforaciones, demoliciones, libres de sustancias tóxicas, cuyos propietarios quieran deshacerse de su pertenencia.

Durante la construcción, remodelación o demolición de obras, el usuario tiene la obligación de separar los materiales utilizables; y, todos aquellos que no puedan ser reutilizados serán eliminados en los sitios que determinen la Unidad Ambiental y/o Comisaria, previa la expedición del permiso correspondiente emitido por la autoridad competente.

Quienes no cumplieren con esta disposición serán multados con el 20%, 30% y 40% de una remuneración básica unificada progresivamente, dependiendo si es o no reincidente.

Art. 15.- Son considerados como Sustancias Químicas Peligrosas, Desechos Peligrosos y Especiales, todos aquellos residuos que por su toxicidad puedan afectar las medidas de control, los impactos ambientales negativos durante su almacenamiento, recolección y manipulación; y, son los provenientes de hospitales, clínicas, laboratorios, consultorios médicos y dentales, mecánicas (Automotrices e Industriales) que generen aceites usados, grasas entre otros, descritos por la Normativa Ambiental vigente.

Los residuos especiales deberán ser empaquetados y embalados para su almacenaje momentáneo por el generador, previo a ser recolectados, transportados y dispuestos técnicamente por el personal del GADM hacia el relleno sanitario.

En el caso de los Generadores de Desechos Peligrosos, deberán regular su actividad ante el Ministerio del Ambiente, y calificarse como Empresa Generadora de Desechos Peligrosos, en cumplimiento a la Normativa Ambiental vigente.

Art. 16.- El GADM, cumple con la Normativa Ambiental vigente para el caso de los Desechos Peligrosos generados en la mecánica municipal, y encomienda a terceros, el transporte y disposición final de los mismos.

Art. 17.- El GADM de acuerdo con la Ley, recaudará de la ciudadanía, las tasas correspondientes estipuladas en la presente Ordenanza.

Art. 18.- En cumplimiento a la Constitución de la República, y demás leyes, el GADMLI, prestará los siguientes servicios:

- a) Recolección de los desechos sólidos domiciliarios;
- b) Recolección de los desechos sólidos de los locales y establecimientos para lo cual se utilizarán recipientes debidamente identificados para desechos biodegradables y no biodegradables;
- c) Recolección de los residuos sólidos y escombros provenientes de otros que aparezcan abandonados en las vías públicas desconociéndose su origen y procedencia; o bien conociendo a sus generadores. Las personas que se nieguen y/o resistan a retirarlos, serán sujetos a la sanción pertinente.
- d) Limpieza de solares y locales cuyos propietarios se niegan o se resistan a la orden de hacerlo siendo de su cargo el costo del servicio.

Quienes no cumplieren con estas disposiciones serán multados con 20%, 30% y 40% de una remuneración básica unificada progresivamente, dependiendo si es o no reincidente. Para ello, es de plena actuación y responsabilidad de la Comisaria del GADM.

Art. 19.- En forma obligatoria todos los barrios de la ciudad y las parroquias rurales se irán incorporando en el sistema de clasificación domiciliaria de desechos, a fin de establecer su gestión integral.

Art. 20.- La recolección de desechos sólidos se ejecutará acorde al siguiente cronograma. Para ello se efectuará aviso acústico para el paso del vehículo recolector. Cada sector de la ciudad será informado del horario y frecuencia de la realización del servicio. Todo cambio de horario y frecuencia se publicarán con anticipación.

HORARIO DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS							
TIPO DE DESECHO/ DÍA	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
Orgánicos	08:00-10:00 hrs	No hay recolección	08:00-10:00 hrs	No hay recolección	08:00-10:00 hrs	No hay recolección	No hay recolección
Especiales	10:00-11:00 hrs		10:00-11:00 hrs		10:00-11:00 hrs		
Inorgánicos	10:30-16:30 hrs		10:30-16:30 hrs		10:30-16:30 hrs		
Reciclables (PET, Cartón, varios)	14:00-16:30 hrs		No hay recolección	14:00-16:30 hrs	No hay recolección		16:00-21 hrs
							No hay recolección

Art. 21.- Los desechos orgánicos e inorgánicos producto de determinadas actividades comerciales (pelado de pollos, elaboración de lácteos, entre otros) serán registrados para su cobro respectivo por actividad y recogidos dentro de los horarios establecidos para cada desecho caracterizado.

Art. 22.- la recolección de residuos especiales (Infectocontagiosos), se recolectarán específicamente los días, lunes, miércoles y viernes en el horario de 10:00 a 11:00 am, respectivamente. En caso de feriados, se coordinará respectivamente para garantizar el servicio de recolección.

Art. 23.- Los generadores de desechos orgánicos (comerciantes de mercados, locales de venta de frutas y vegetales para consumo humano), se sujetarán al horario de recolección establecido.

Art. 24.- Los recipientes plásticos con los residuos enfundados se situarán a la espera del paso del vehículo recolector, en el bordillo de la acera, con antelación no mayor de una hora a la del paso del vehículo, debiendo estar bien cerrado sin que se desborden los desechos almacenados en el interior.

Art. 25.- Los propietarios de los recipientes empleados para disposición de los desechos, retirarán los mismos una vez vacíos, en un plazo no mayor de 30 minutos.

Sección III RECIPIENTES, TIPOS, UTILIZACIÓN

Art. 26.- Los recipientes a utilizarse para la recolección de los desechos serán individuales y contenedores.

Los recipientes individuales deben ser higiénicos para que faciliten la manipulación de los trabajadores. Los ciudadanos del Cantón, para el sistema de clasificación domiciliaria de los desechos, deberán adquirir los recipientes conforme a los diseños y especificaciones técnicas dispuestos por la Municipalidad (Comisaría y Unidad Ambiental). Los recipientes, deberán ser de material impermeable, con una capacidad máxima de volumen de 40lt, para el caso de los

desechos sólidos de origen domiciliario. Estos recipientes serán entregados por la Municipalidad, y el costo será recaudado junto con la tasa mensual de recolección de residuos, mediante las planillas de agua potable en un plazo de tres meses.

Para el almacenamiento, los ciudadanos recogerán y clasificarán sus desechos en los recipientes para cada clase de desechos de la siguiente manera:

- Para desechos biodegradables se utilizará el recipiente de color verde;
- Para los desechos reciclables (papel, cartón, plástico, entre otros), se depositarán en los recipientes de color negro; y,
- Desechos Especiales (Hospitales, centros de salud, clínicas, consultorios, centros veterinarios, otros), que tendrán un tratamiento especial para establecimientos sujetos a la Ley Orgánica de la Salud, y lo realizarán en fundas de color rojo (identificadas) contenidas en Recipientes y/o tachos de color rojo que los generadores adquirirán bajo su responsabilidad.

Todo establecimiento de salud, deberá según lo establecido en la respectiva normativa, llevar su registro de generación (peso y volumen) y caracterización de desechos, estabilizarlos, neutralizarlos y/o esterilizarlos, previo al envío con el personal municipal.

En las instituciones públicas, privadas de atención al público y locales comerciales, los representantes legales, propietarios, arrendatarios, concesionarios, etc., se obligan a instalar y mantener papeleros públicos (tachos diferenciados) en las aceras frente a cada local, de acuerdo con las especificaciones emitidas por la Unidad Ambiental y Comisaría. En caso de incumplimiento se sujetan al trámite legal para el establecimiento de multas del 20%, 30% y 40% de un salario básico unificado, por incumplimiento con la presente Ordenanza.

Art. 27.- El Comisario será el Juez competente para para el establecimiento y disposición de las sanciones respectivas, conforme lo establecido en la presente ordenanza y demás leyes conexas.

Art. 28.- Los ciudadanos que fueren sorprendidos infraganti arrojando residuos fuera de los lugares definidos para el efecto, o que luego de la investigación respectiva fueren identificados como infractores, serán sancionados con la multa del 20%, 30% y 40% de un salario básico unificado progresivamente, dependiendo del volumen de residuos dispuestos de manera ilegal.

Art. 29.- Quienes sacaren los residuos domiciliarios para su recolección en horarios no establecidos serán sancionados con la multa señalada en el artículo anterior; cualquier ciudadano podrá denunciar el cometimiento de las infracciones anteriores cuando exista el testimonio de por lo menos dos personas, en calidad de testigos. El denunciado tendrá derecho a la defensa, conforme lo establece la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 30.- Para la efectiva recolección de los residuos clasificados, las edificaciones multifamiliares, instituciones educativas, hospitales, edificios públicos y privados de atención al público y otros en donde exista aglomeración de personas, se colocarán tachos tipo, de conformidad a lo que determine Unidad Ambiental y Comisaria. Se hace extensiva esta disposición a las áreas externas al centro urbano cantonal.

Las infracciones a esta disposición serán sancionadas con multa que fluctuará entre el 20%, 30% y 40% de un salario básico unificado progresivamente.

Art. 31.- Serán sancionados con multa del 20%, 30% y 40% de un salario básico unificado progresivamente, dependiendo si es reincidente o no, quienes almacenen los desechos en recipientes inadecuados o quien los mezcle, en contraposición a lo determinado en la presente Ordenanza. El incumplimiento a lo dispuesto será registrado, mediante determinados medios de verificación para establecimiento de la respectiva sanción.

Art. 32.- Quien o quienes soliciten la utilización de lugares públicos para eventos sociales o culturales de cualquier índole se responsabilizan de los daños ocasionados en ésta y se comprometen a dejar las instalaciones utilizadas y sus alrededores completamente limpios. Quienes incumplieren con esta disposición se les negará el permiso para realizar otro evento y deberán pagar la cantidad que cubran los costos de limpieza y su respectiva multa que será del 20%, 30% y 40% de una remuneración básica unificada progresivamente.

Art. 33.- En los lugares que la Municipalidad autorice la utilización de la vía pública a través de la Comisaría Municipal, de algún tipo de venta ambulante; el beneficiario y/o arrendatario, se compromete en tener dos tachos recolectores (orgánico e inorgánico) y mantener el aseo del entorno, bajo pena de perder su permiso de funcionamiento por incumplimiento y la multa que será del 20%, 30% y 40%

de una remuneración básica unificada progresivamente, en dependencia de su falta por incumplimiento a la presente Ordenanza.

Sección IV DE LA TASA POR RECOLECCIÓN

Art. 34.- La base imponible para la determinación de la tasa por recolección de residuos sólidos, se lo ha realizado, previo informe de la Unidad Ambiental, en función del monto total de gastos mensuales generados por realización de actividades como: barrido de calles, recolección, transporte y disposición final (desechos orgánicos, inorgánicos y especiales).

Art. 35.- La tasa establecida por el servicio de recolección mensual de los desechos sólidos, ha sido fijado de acuerdo a la categoría que pertenezca el generador y a los niveles de producción de desechos en los que él incurra.

Las categorías y rangos de producción son:

- a) **Categoría Residencial o Doméstica.-** Se incluye el servicio realizado en inmuebles destinados a viviendas tales como: casa, villas y edificios, que estén ocupados por una sola familia. En caso de estar ocupado por dos o más familias pasará a la categoría comercial.
- b) **Categoría Comercial.-** Por categoría comercial se entiende al servicio realizado para el tipo de desechos producidos en actividades comerciales que debido a la cantidad y características de los desechos generados por éstas, se ha clasificado en:
 - Comercial 1.- Desechos generados por actividades comerciales tales como: restaurantes, heladerías, cafeterías, almacenes, salones de bebidas alcohólicas, hoteles, ferreterías (pequeñas y medianas), lavanderías, tiendas (abarrotes), centros de belleza, plantas embazadoras de agua, locales de venta vegetales para consumo humano, entre otros, mismos que serán determinados por la Unidad Ambiental y Comisaria, para su registro y cobro respectivo.
 - Comercial 2.- Desechos generados por actividades comerciales que debido a las características de sus desechos merecen un tratamiento especial, entre dichas actividades se mencionan a: centros de tolerancia (prostíbulos), bares, discotecas, moteles, locales de venta de productos agropecuarios, consultorios médicos.
- c) **Categoría Industrial.-** Por categoría industrial se entiende al servicio realizado para el tipo de desechos producidos en actividades industriales como: fábrica de bloques y ladrillos, fábricas de embutidos y lácteos (lechería), bodegas de almacenamiento del gas (GLP), plantas y/o centros de crianza de aves de corral, carpinterías, lavadoras de vehículos, lubricadoras, estaciones de servicio, mecánicas automotrices e industriales, entre otros, mismos que serán determinados por la Unidad Ambiental y Comisaria, para su registro y cobro respectivo.

De los desechos mencionados en el presente literal, serán recogidos y trasladados por el personal municipal únicamente aquellos que no contengan desechos peligrosos. Las actividades comerciales generadoras de desechos peligrosos deberán registrarse y regularizarse ante el Organismo Rector Ambiental Nacional (MAE), en cumplimiento a la Normativa Ambiental vigente.

d) **Categoría Oficial.-** En esta categoría se incluye a las dependencias públicas, estatales y privadas de atención al público, establecimientos educativos fiscales y fiscomisionales, instituciones de asistencia social y similares, que debido a la cantidad y características de los desechos generados por éstas, se ha clasificado en:

- Oficial 1.- Oficinas técnicas (ministerios), entidades financieras, coordinaciones zonales y distritales, cooperativas de ahorro y crédito, unidad de policía comunitaria, bomberos y ligas deportivas cantonales.
- Oficial 2.- Establecimientos educativos, hospitales, dispensarios médicos y subcentros de salud.

Los montos mensuales de la tasa de recolección de residuos sólidos, se establece de acuerdo con la siguiente tabla:

TASA DIFERENCIADA		
CATEGORÍA		COSTO DÓLARES
Categoría Residencial o Doméstica		2,00
Categoría Comercial	Comercial 1	3,00
	Comercial 2	6,00
Categoría Industrial		4,00
Categoría Oficial	Oficial 1	4,00
	Oficial 2	8,00

Art. 36.- Para cualquier cambio de categoría, se presentará la especie valorada respectiva al GADM, para su atención, dicho documento se deberá adquirir en tesorería.

La Unidad de Agua Potable y Alcantarillado de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, podrán realizar la reclasificación de categorías si constatare que el servicio que se realiza en un inmueble, está destinado a diferente actividad para la cual se concedió el servicio.

Art. 37.- El cobro del servicio por recolección de los desechos en el área rural (centros urbanos parroquiales), se lo realizara mediante el Cobro Anual del Predio Rustico, estableciéndose una trifa equivalente al 5% de un salario básico unificado.

Sección V

RECAUDACIÓN

Art. 38.- El pago por servicio de recolección de desechos sólidos se lo hará por mensualidad vencida, en las planillas de agua potable.

Art. 39.- El referido pago se lo hará obligatoriamente en Tesorería Municipal, dentro de los treinta días posteriores, debiendo exigirse en cada caso la factura electrónica respectiva.

Art. 40.- La mora en el pago por el servicio básico de agua potable y recolección de desechos sólidos por más de tres meses, será causa suficiente para la suspensión de dichos servicios.

Art. 41.- El servicio básico que se hubiere suspendido por impago, mediante informe emitido por Tesorería o la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, se habilitará previo trámite y pago de la multa que será del 10% de un salario básico unificado, correspondiente únicamente al servicio por recolección de desechos.

En cuanto al servicio de abastecimiento de agua potable, deberá cumplir con lo estipulado en la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN, REGULACIÓN Y CONTROL DE TASAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO PARA EL CANTÓN LIMÓN INDANZA.

Art. 42.- El personal municipal que labora en el área del relleno sanitario y el que designare la Unidad Ambiental, será el único encargado de realizar las actividades de reciclaje y disposición final de los residuos en el relleno sanitario.

Art. 43.- El manejo de los fondos de recolección de desechos sólidos, su recaudación y contabilización estará a cargo de la Dirección Financiera, por medio de la Tesorería Municipal, en donde se llevará una cuenta separada del movimiento de caja correspondiente al servicio de recolección de desechos sólidos.

Preferiblemente, en caso de existir excedente por recaudación del servicio de recolección de desechos sólidos, los fondos que se consideren ganancias, serán destinados a actividades y/o proyectos dentro del área de Gestión de desechos.

Art. 44.- Los fondos obtenidos por comercialización del material reciclado, será ingresado a las arcas de la municipalidad, mediante un informe técnico de la Coordinación de la Unidad Ambiental en el cual constará; tipo de material, valor del mismo, peso, costo parcial y total, como se muestra en el siguiente cuadro:

GESTION DEL MATERIAL RECICLADO				
Tabla Nro.....				
Fecha:				
TABLA DE PRECIOS, PESO Y VALOR A CANCELAR				
MATERIAL	PRECIO MÍNIMO USD	UNIDAD	PESO	SUB. TOTAL
Chatarra	0,14	Kg		
Botellas PET	0,35	Kg		
Aluminio	0,60	Kg		
Plástico mezclado	0,12	Kg		
Cartón	0,06	Kg		
Bota	0,30	Kg		
Lona	0,10	Kg		
Cuaderno	0,06	Kg		
Archivo	0,06	Kg		
TOTAL USD				XXXX

La persona natural o jurídica que esté interesada en el material reciclado, detallado en el cuadro expuesto, necesariamente deberá estar regularizado ante el MAE y contar con los respectivos documentos de registro de su actividad comercial.

Art. 45.- Los fondos obtenidos por comercialización del abono y/o compost generado por el proceso de tratamiento de los residuos orgánicos, tendrá un valor económico de tres dólares de los Estados Unidos de Norte América (3 USD), por saco de cuarenta y cinco kilogramos (45Kg), para personas naturales (ciudadanía), para el caso de personas jurídicas, será gratuito previa solicitud escrita a la Dirección de Fomento Microempresarial y Turístico.

Art. 46.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en el Registro Oficial.

Sección VI PROHIBICIONES

Art. 47.- Está prohibido entregar los desechos en sacos, cajas de cartón, papel o cualquier otro recipiente inadecuado, de identificarse el incumplimiento a lo dispuesto, los recipientes serán transportados conjuntamente con sus residuos, y el generador de dicho desecho, será sujeto a la multa que será del 20%, 30% y 40% de una remuneración básica unificada progresivamente, en dependencia de su falta por incumplimiento a la presente Ordenanza.

Art. 48.- Queda terminantemente prohibido la incineración de los desechos a cielo abierto.

Art. 49.- Se prohíbe al personal encargado del servicio de recolección y transporte, efectuar cualquier clase de manipulación o apartado de desechos. De igual

manera, ninguna persona particular puede dedicarse a la manipulación y aprovechamiento de desechos después de dispuestos los mismos en el sitio de espera para su recolección.

Está autorizado el aprovechamiento por reciclaje de los desechos sólidos, en los lugares donde se generan.

Art. 50.- Se prohíbe a toda persona, por repercusión directa en la salud y en el grado de la limpieza de las vías, el minado de los desechos sólidos domiciliarios o de establecimiento de toda índole, sancionándose dicho acto con el 10% de una remuneración básica unificada.

Art. 51.- Se prohíbe y sanciona a toda actividad comercial que por sus desechos sólidos y líquidos, afecte a los sistemas de alcantarillado (sanitario-pluvial) por vertidos directos (sin tratamiento previo).

Sección VII SANCIONES

Art. 52.- Se sancionara con una multa del 20%, 30% y 40% de una remuneración básica unificada progresivamente, a la o él ciudadano que entregue al personal de recolección el tipo de desecho que no corresponda a su día de recolección, quien coloque los recipientes antes de la hora indicada, los sitúe con desechos que desborden, o los retire después de pasados los tiempos establecidos.

Art. 53.- Se sancionara al personal de recolección que no realicen una adecuada manipulación de los recipientes, deteriorándolos o destruyéndolos; por determinada falta de respeto a la ciudadanía y por incumplimiento en la cobertura de su recorrido. Por lo cual, los ciudadanos pueden denunciar la infracción en la Unidad Ambiental y Comisaría Municipal.

El policía municipal que encontrare infraganti a determinado ciudadano y/o ciudadana, previo informe respectivo con el comisario municipal, determinara la sanción correspondiente por incumplimiento a la presente ordenanza.

Art. 54.- El Comisario Municipal será el responsable de llevar un registro matricial de los y las ciudadanos y ciudadanas que incumplieren con lo dispuesto en la presente ordenanza e informara a Coordinación de la Unidad Ambiental para conocimiento y registro respectivo.

Sección VIII DE LA DISPOSICIÓN FINAL DE LOS DESECHOS URBANOS Y RURALES

Art. 55.- La disposición final de los desechos sólidos urbanos y rurales se los realizará en el relleno sanitario, que se encuentra ubicado en el sector El Descanso.

Los residuos orgánicos recolectados en función del horario establecido, serán dispuestos en la compostera de la granja municipal, para su procesamiento, implementando alternativas de tratamiento a fin de obtener abono y/o compost y otros que los técnicos de la Dirección de Fomento Microempresarial y Turismo determinen, a fin de emplear el producto obtenido en las áreas verdes a cargo del GADM.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- El Reglamento para clasificación de desechos sólidos en la fuente, será elaborado en el término de noventa días, a fin de aplicarlo con la presente Ordenanza.

Segunda.- El horario para la recolección de los desechos sólidos, considera el tipo de desecho como se describe en la sección segunda de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Queda derogada la Ordenanza sobre aseo, recolección y tratamiento de basura, publicada en el Registro Oficial N° 502 del 12 de enero del 2005, junto con todas sus reformas.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, a los diecinueve días del mes de octubre del 2015.

Lo certifican,

f.) Mvz. Freddy Torres Montenegro, Alcalde de Limón Indanza.

f.) Abg. Catherin Oleas Guzmán, Secretaria del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada de fecha 12 de octubre del 2015 y en

segundo debate en Sesión Ordinaria de fecha 19 de octubre del 2015.- General Plaza, 19 de octubre del 2015 a las 17H00. Lo Certifico.-

f.) Abg. Catherin Oleas Guzmán, Secretaria del Concejo.

Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza: En uso de las atribuciones legales que me confiere el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a su autoridad en tres ejemplares originales, de la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS DE CONTROL PARA EL TRATAMIENTO DE LOS DESECHOS SÓLIDOS DENTRO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA”**, que fuere debidamente debatido y aprobado por el Concejo Cantonal en dos sesiones ordinarias efectuadas los días 12 y 19 de octubre del 2015 respectivamente; para que de acuerdo a su acertado criterio, proceda a aprobarla u observarla de conformidad con la ley. General Plaza 20 de octubre del año dos mil quince. Lo Certifico.-

f.) Abg. Catherin Oleas Guzmán, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA.- General Plaza, 21 de octubre del 2015, a las 15H00. Encontrándome dentro del plazo señalado en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por cuanto se ha observado el trámite legal y se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO** la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS DE CONTROL PARA EL TRATAMIENTO DE LOS DESECHOS SÓLIDOS DENTRO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA”** para que entre en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Lo Certifico.-

f.) Mvz. Freddy Torres Montenegro, Alcalde.

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Mvz. Freddy Torres Montenegro, Alcalde del cantón Limón Indanza, en la fecha y hora señalada. General Plaza, 21 de octubre del 2015, a las 17H00.- **CERTIFICO.-**

f.) Abg. Catherin Oleas Guzmán, Secretaria del Concejo.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE

Considerando:

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

Que, el artículo 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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- 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, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

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

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

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

Que, el **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** prescribe en el **artículo 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 **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, en aplicación al artículo 495 del **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización**, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Que el artículo 561 del **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización**; 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 y el Código Orgánico Tributario;

Expide:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del cantón SAN VICENTE

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.- Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crean con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 3.- 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. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 4.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce 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.

Artículo 5.- 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”.

Artículo 6.- 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 la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 7.- 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.

Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.-
Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón San Vicente, 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 CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 10. – 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de San Vicente.

Artículo 13.- 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 artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario 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, presupuestaria y 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 del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el periodo fiscal.

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

Artículo 16.- 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 artículo 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.

Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- 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 los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.- 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.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- 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.

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, 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.

Artículo 22.- 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- 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.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 26.- 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 la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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 municipal 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 área urbana del cantón.

**Cuadro de cobertura y Déficit de infraestructura y servicios
Parroquia San Vicente**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA					Infrae. Comple.		Ser. Mun.	PROM	# DE MZ
		Alc.San	Alc.Pluv	Agua P.	En y Ap	Vías	A y B	RedTel.	RecBas		
UNO	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	86,87	88,20	100,00	100,00	96,88	41
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	13,13	11,80	0,00	0,00	3,12	
DOS	COBERTURA	68,88	54,05	96,54	97,23	45,99	37,89	97,89	99,30	74,72	37
	DEFICIT	31,12	45,95	3,46	2,77	54,01	62,11	2,11	0,70	25,28	
TRES	COBERTURA	50,97	30,19	71,50	90,75	31,82	25,51	87,51	100,00	61,03	53
	DEFICIT	49,03	69,81	28,50	9,25	68,18	74,49	12,49	0,00	38,97	
CUATRO	COBERTURA	14,29	2,14	67,85	75,63	20,94	0,34	48,70	61,66	36,44	70
	DEFICIT	85,71	97,86	32,15	24,37	79,06	99,66	51,30	38,34	63,56	
CINCO	COBERTURA	19,48	0,00	18,84	24,58	21,08	0,31	17,84	37,14	17,41	77
	DEFICIT	80,52	100,00	81,16	75,42	78,92	99,69	82,16	62,86	82,59	
PROMEDIO		50,72	37,28	70,95	77,64	41,34	30,45	70,39	79,62	57,30	278
PROMEDIO		49,28	62,72	29,05	22,36	58,66	69,55	29,61	20,38	42,70	

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PARROQUIA CANOA**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraestructura Complementa.		Servicio Municipal	PORM.	# DE MANZ.
		Alc.San	Alc.Pluv	Agua Potab.	Energ. Alu pù	Vías	A y B	Red Telele f	Rec. Bas		
UNO	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	29,70	32,00	75,00	100,00	79,59	16,00
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	70,30	68,00	25,00	0,00	20,41	
DOS	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	39,08	36,74	33,11	83,11	74,01	27,00
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	60,92	63,26	66,89	16,89	26,00	
TRES	COBERTURA	48,57	48,57	27,41	60,62	23,91	2,74	2,74	36,34	31,36	35,00
	DEFICIT	51,43	51,43	72,59	39,38	76,09	97,26	97,26	63,66	68,64	
CUATRO	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	5,31	24,80	0,00	0,00	3,57	4,21	28,00
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	94,69	75,20	100,00	100,00	96,43	95,79	
PROMEDIO		62,14	62,14	56,85	66,48	29,37	17,87	27,71	55,76	47,29	106,00
PROMEDIO		37,86	37,86	43,15	33,52	70,63	82,13	72,29	44,25	52,71	

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

VALOR M² DE TERRENO - CATASTRO 2016

AREA URBANA PARROQUIA SAN VICENTE

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	# DE MANZANAS
1	10,78	120,00	9,25	102,97	41,00
2	7,94	50,00	6,02	37,91	37,00
3	5,97	70,00	5,02	58,86	53,00
4	4,67	60,00	3,01	38,61	70,00
5	2,93	90,00	1,07	32,87	77,00

VALOR M² DE TERRENO - CATASTRO 2016

AREA URBANA PARROQUIA CANOA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	# DE MANZANAS
1	8,33	100,00	7,33	88,00	16,00
2	7,29	70,00	5,71	54,83	27,00

3	5,56	50,00	2,02	18,15	35,00
4	1,91	90,00	1,35	63,56	28,00

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS

COEFICIENTE

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

COEFICIENTE

3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
------------------------------	-----------

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS	COEFICIENTE
-----------	-------------

ADOQUIN	1.0 a .88
---------	-----------

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser 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.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener

el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTON SAN VICENTE
ASOCIACION DE MUNICIPALES ECUATORIANAS
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO 2016

**FACTORES DE
REPOSICIÓN**

1 PISO 17.53

+1PISO 17.48

RUBRO EDIFICACIÓN	FACTOR	RUBRO EDIFICACIÓN	FACTOR	RUBRO EDIFICACIÓN	FACTOR
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALCIONES	
COLUMNAS Y PILASTRAS		REVESTIMIENTO DE PISOS		SANITARIAS	
NO TIENE	0	NO TIENE	0	NO TIENE	0
HORMIGÓN ARMADO	2.6998	MADERA COMUN	0.215	POZO CIEGO	0.113
PILOTES	1.413	CAÑA	0.0755	CANALIZACIÓN DE AGUAS SERVIDAS	0.2718
HIERRO	1.4608	MADERA FINA	1.423	CANALIZACIÓN AGUAS LLUVIAS	0.2718
MADERA COMUN	0.7258	ARENA – CEMENTO (CEMENTO ALISADO)	0.1288	CANALIZACIÓN COMBINADO	0.9794
CAÑA	0.5155	TIERRA	0		
MADERA FINA	0.53	MÁRMOL	3.6224	BAÑOS	
BLOQUE	0.4855	MARMETON (TERRAZO)	1.6105	NO TIENE	0
LADRILLO	0.4855	MARMOLINA	1.3375	LETRINA	0.0326
PIEDRA	0.5494	BLADOSA CEMENTO	0.5147	BAÑO COMÚN	0.0558
ADOBE	0.4855	BALDOSA CERÁMICA	0.9663	MEDIO BAÑO	0.0837
TAPIAL	0.4855	PARQUET	1.0952	UN BAÑO	0.1023
		VINYL	0.2577	DOS BAÑOS	0.1488
VIGAS Y CADENAS		DUELA	0.3221	TRES BAÑOS	0.1674
NO TIENE	0	TABLON / GRESS	1.0952	CUATRO BAÑOS	0.2232
HORMIGÓN ARMADO	0.9611	TABLA	0.1933	+DE 4 BAÑOS	0.4651
HIERRO	0.4484	AZULEJO	0.649		
MADERA COMÚN	0.5863	CEMENTO ALISADO	0.1288	ELÉCTRICAS	
CAÑA	0.1204			NO TIENE	0
MADERA FINA	0.617	REVESTIMIENTO INTERIOR		ALAMBRE EXTERIOR	2.9644

		NO TIENE	0	TUBERIA EXTERIOR	3.0063
ENTRE PISOS		MADERA COMÚN	0.6795	EMPOTRADAS	3.0284
NO TIENE	0	CAÑA	0.3795		
HORMIGÓN ARMADO (LOSA)	0.4063	MADERA FINA	3.8399		
HIERRO	0.2709	ARENA – CEMENTO (ENLUCIDO)	0.4378		
MADERA COMÚN	0.1655	TIERRA	0.2475		
CAÑA	0.0587	MARMOL	2.995		
MADERA FINA	0.422	MARMETON	2.115		
MADERA Y LADRILLO	0.1806	MARMOLINA	1.235		
BÓBEDA DE LADRILLO	0.1585	BALDOSA CEMENTO	0.6675		
BÓVEDA DE PIEDRA	0.5117	BALDOSA CERÁMICA	1.224		
		AZULEJO	1.0677		
PAREDES		GRAFIADO	1.1716		
NO TIENE	0	CHAMPIADO	0.634		
HORMIGÓN ARMADO	0.9314	PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	3.0867		
MADERA COMÚN	0.6936				
CAÑA	0.3716	REVESTIMIENTO INTERIOR			
MADERA FINA	1.7149	NO TIENE	0		
BLOQUE	0.8384	MADERA FINA	0.3149		
LADRILLO	0.7527	MADERA COMÚN	0.8598		
PIEDRA	0.7146	ARENA – CEMENTO (ENLUCIDO)	0.2029		
ADOBE	0.624	TIERRA	0.0902		
TAPIAL	0.5288	MARMOL	1.2423		
BAHAREQUE	0.4259	MARMETÓN	1.2423		
FIBRO-CEMENTO	0.7011	MARMOLINA	1.2423		
		BALDOSA CEMENTO	0.2227		
ESCALERA		BALDOSA CERAMICA	0.406		
NO TIENE	0	GRAFIADO	0.5413		
HORMIGÓN ARMADO	0.0435	CHAMPIADO	0.2086		
HORMIGÓN CICLOPEO	0.0851	ALUMINIO	1.7394		
HORMIGÓN SIMPLE	0.0403	PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	0.7072		
HIERRO	0.0377	CEMENTO ALISADO	2.1968		
MADERA COMÚN	0.0295				

CAÑA	0.0251	REVESTIMIENTO ESCALERA	
MADERA FINA	0.089	NO TIENE	0
LADRILLO	0.0189	MADERA COMÚN	0.0129
PIEDRA	0.026	CAÑA	0.015
		MADERA FINA	0.0638
CUBIERTA		ARENA - CEMENTO	0.0073
NO TIENE	0	TIERRA	0.0041
HORMIGÓN ARMADO(LOSA)	1.9259	MARMOL	0.0444
HIERRO (VIGAS METÁLICAS)	1.5693	MARMETÓN	0.0444
ESTEREO- ESTRUCTURA	12.373	MARMOLINA	0.0444
MADERA COMÚN	0.57	BALDOSA CEMENTO	0.0129
CAÑA	0.2226	BALDOSA CERÁMICA	0.0623
MADERA FINA	1.1413	GRAFIADO	0.3531
		CHAMPIADO	0.3531
		PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	0.0513
		TUMBADOS	
		NO TIENE	0
		MADERA COMÚN	0.4551
		CAÑA	0.161
		MADERA FINA	2.5722
		ARENA-CEMENTO	0.2932
		TIERRA	0.1658
		GRAFIADO	0.3998
		CHAMPIADO	0.4161
		FIBRO CEMENTO	0.663
		FIBRA SINTENTICA	2.2757
		ESTUCO	0.6827
		CUBIERTA	
		NO TIENE	0
		ARENA-CEMENTO	0.3217
		BALDOSA CEMENTO	0.57
		BALDOSA CERÁMICA	0.841
		AZULEJO	0.649
		FIBRO CEMENTO	0.6598

TEJA COMÚN	0.8189
TEJA VIDRIADA	1.284
ZINC	0.4373
POLIETILENO	0.8165
DOMOS/TRASLÚCIDO	0.8165
RUBEROY	0.8165
PAJA-HOJAS	0.122
CADY	0.117
TEJUELO	0.4237

PUERTAS

NO TIENE	0
MADERA COMÚN	0.5778
CAÑA	0.015
MADERA FINA	1.171
ALUMINIO	2.4178
ENROLLABLE	0.8904
HIERRO-MADERA	0.0311
MADERA MALLA	0.03
TOL HIERRO	1.2052

VENTANAS

NO TIENE	0
HIERRO	0.2826
MADERA COMÚN	0.1311
MADERA FINA	0.3649
ALUMINIO	0.4029
ENROLLABLE	0.237
HIERRO-MADERA	1
MADERA MALLA	0.0325

CUBRE VENTANAS

NO TIENE	0
HIERRO	0.1909
MADERA COMÚN	0.0899
CAÑA	0
MADERA FINA	0.4222
ALUMINIO	0.1981

ENROLLABLE	0.6494
MADERA MALLA	0.021

CLOSETS

NO TIENE	0
MADERA COMÚN	0.3106
MADERA FINA	0.9093
ALUMINIO	0.4658
TOL HIERRO	0.5693

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso. Se establece la constante P1 en el valor de: 17.53; y la constante P2 en el valor de: 17.48 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción 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 Bienio 2016-2017

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 es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUM-PLIDOS			DETE-RIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Artículo 27.- 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 **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** y otras leyes.

Artículo 28.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 29.- IMPUESTO 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Artículo 31. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1 ‰ (uno POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 33.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- 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.

Artículo 35.- EPOCADE 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

a) **LEY ORGNICA DE DISCAPACIDADES** Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

El numeral 2, del literal b.), prescribe: “Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.”

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 37.- 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.

Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 39.- 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.

Artículo 40.- 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

Artículo 41.- 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, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales 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 se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN VICENTE

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1

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

SECTOR HOMO-GENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 5.1	3830	3404	3021	2468	4000	1574	1106	638
SH 5.2	2872	2553	2266	1851	2500	1181	830	479
SH 5.3	1915	1766	1511	1234	2000	787	553	319
SH 5.4	1532	1362	1243	987	2000	630	443	255
SH. 5.11	574468	510638	453191	370213	10 – 25 - 60	236170	165957	95745

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 cual será afectado por los factores de aumento o reducción al 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, la que sería de peores condiciones agrológicas. 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		INUNDACIONES	
10.0001 a 20.0000		VIENTOS	
20.0001 a 50.0000		NINGUNA	
50.0001 a 100.0000		5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
100.0001 a 500.0000		LEVE	
+ de 500.0001		MODERADA	
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96	SEVERA	
PLANA		5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
PENDIENTE LEVE		EXCESIVO	
PENDIENTE MEDIA		MODERADO	
PENDIENTE FUERTE		MAL DRENADO	
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96	BIEN DRENADO	
PERMANENTE		6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942	
PARCIAL		5 INDICADORES	
OCASIONAL		4 INDICADORES	
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93	3 INDICADORES	
PRIMER ORDEN		2 INDICADORES	
SEGUNDO ORDEN		1 INDICADOR	
TERCER ORDEN		0 INDICADORES	
HERRADURA		Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad 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.	
FLUVIAL		Por lo que el valor 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 los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. 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:	
LÍNEA FÉRREA		Valoración individual del terreno	
NO TIENE		VI = S x Vsh x Fa	
5.- CALIDAD DEL SUELO		Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70		
DESLAVES			
HUNDIMIENTOS			
VOLCÁNICO			
CONTAMINACIÓN			
HELADAS			

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Artículo 42.- 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 **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** y otras leyes.

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad 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.

Artículo 44.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1o/oo (uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- 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.

Artículo 46.- 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.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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.

Artículo 47.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Artículo 48.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Artículo 49.- TRANSITORIA.- *una vez que se lleve a efecto el proyecto de actualización de catastro de los predios urbanos del cantón, se reformará la presente ordenanza en base a los nuevos valores que resulten de la actualización.*

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, a los 29 días del mes de Diciembre del 2015.

f.) Ing. Gema Rossana Cevallos Torres, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

f.) Ab. Rafael Espinoza Castro, Secretario General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

Certificado de Discusión.- *Certifico: Que La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del cantón SAN VICENTE, fue discutida y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, en las Sesiones de Concejo realizadas en los días Miércoles 23 de Diciembre del 2015 y Martes 29 de Diciembre del 2015.-*

f.) Ab. Rafael Espinoza Castro, Secretario General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

Cumpliendo con lo establecido en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez aprobada por el Concejo **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del cantón SAN VICENTE**, remito dicha ordenanza a la Sra. Ing. Gema Rossana Cevallos Torres, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, para que en su calidad de ejecutivo del mismo, la sancione o la observe en el plazo de ocho días, los que empezarán a decurrir a partir de la presente fecha

San Vicente, 29 de Diciembre del 2015.

Lo certifico.-

f.) Ab. Rafael Espinoza Castro, Secretario General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

GAD MUNICIPAL DE SAN VICENTE.- San Vicente, 30 de Diciembre del 2015.- las 11h45.- Vistos.- Dentro del plazo legal correspondiente señalado en el art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) sanciono **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017**

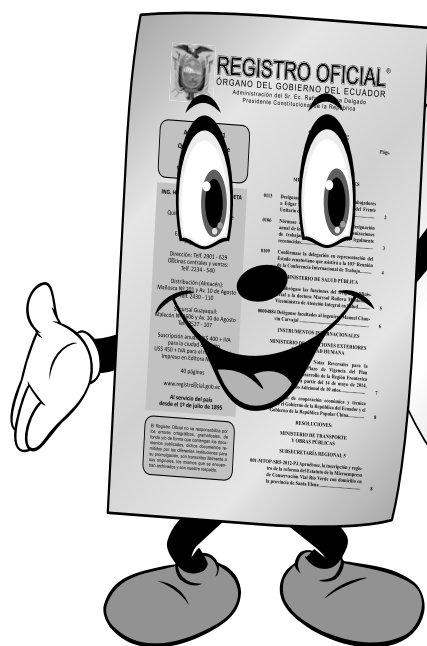
del cantón SAN VICENTE, por considerar de que en la aprobación de la misma por parte del Concejo no se ha violentado el trámite legal correspondiente al igual de que dicha normativa está de acuerdo con la Constitución y las leyes, para que entre en vigencia sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web de la Institución. Hecho lo cual dispongo que sea remitida en archivo digital las gacetas oficiales a la asamblea nacional, si se tratase de normas de carácter tributario, además se las promulgarán y remitirán para su publicación en el Registro Oficial.

f.) Ing. Gema Rossana Cevallos Torres, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

Certifico que la Sra. Ing. Gema Rossana Cevallos Torres, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, sancionó **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del cantón SAN VICENTE**, el 30 de Diciembre del 2015.

Lo certifico:

f.) Ab. Rafael Espinoza Castro, Secretario General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

120 años
de servicio al país



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR
Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial

