



REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año IV - Nº 673

Quito, viernes 5 de agosto de 2016

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
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

44 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Paquisha: 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** 1
- **Cantón Pedernales: Que determina el funcionamiento y administración de la sala de velaciones** 19
- **Cantón Pedernales: Que regula el uso de los espacios públicos, en cuanto a la compra, venta, entrega gratuita y consumo de bebidas alcohólicas** 21
- **Cantón Yantzaza: De regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno de la zona urbana y rural, producto de errores de medición o cálculo, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo** 25
- **Cantón Yantzaza: 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** 29

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PAQUISHA

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;

Que, mediante certificación por parte de la Secretaria General del GAMP..... Certifica que en dos sesiones de carácter extraordinario de fechas 16 y 17 de diciembre del 2015 en el tercer y segundo punto del orden del día por mayoría absoluta el Consejo Municipal aprobó **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PAQUISHA”**

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 PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PAQUISHA

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales 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 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 crearen 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 Paquisha 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 evaluada, 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 Paquisha

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 yacentes 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 (urbanos) y (propietarios o posesionarios 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 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 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 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 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 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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS-PAQUISHA										
SECTOR	RED AGUA P.	RED ALCANT	RED E. ELEC	ALUM.P.	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS	RECOL-BASURA.	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
1										
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	70,88	24,00	75,20	100,00	100,00	85,56
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	29,12	76,00	24,80	0,00	0,00	14,44
2										
COBERTURA	100,00	95,20	98,00	96,00	30,74	0,00	20,67	100,00	100,00	71,18
DEFICIT	0,00	4,80	2,00	4,00	69,26	0,00	79,33	0,00	0,00	28,82
3										
COBERTURA	44,00	44,00	32,43	12,00	23,20	0,00	2,00	48,00	8,00	23,74
DEFICIT	56,00	56,00	67,57	88,00	76,80	0,00	98,00	52,00	92,00	76,26
4										
COBERTURA	20,00	17,00	11,00	1,00	26,00	0,00	0,00	28,00	20,00	13,67
DEFICIT	80,00	83,00	89,00	99,00	74,00	100,00	100,00	72,00	80,00	86,33
5										
COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,20
DEFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97,80

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, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA DE PAQUISHA

SECTOR HOMOG.	LIMIT.SUPE	VALOR.MZ	LIMIT.INF.	VALOR MZ.	NRO.MZ
	9,29	45,00	8,40	41,00	15
	7,36	31,00	7,02	30,00	21
	4,46	26,00	4,40	26,00	21
	2,84	25,00	2,7	24,00	35
	0,99	2,00	0,83	2,00	6

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS-AREA URBANA ZONA 02- SANTA ROSA

SECTOR	RED AGUA P.	RED ALCANT	RED E. ELEC	ALUM.P.	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS-BORDILL.	RECOL-BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
1										
COBERTURA	45,60	0,00	28,00	0,00	20,80	0,00	0,00	24,00	0,00	13,16
DEFICIT	54,40	0,00	72,00	0,00	79,20	0,00	0,00	76,00	0,00	86,48
2										
COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,22
DEFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	100,00	100,00	100,00	97,78

VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA ZONA 02-SANTA ROSA

SECTOR HOMOG.	LIMIT.SUPE	VAL.MZ	LIMIT.INF.	VALOR MZ.	NRO.MZ
	3,4	14,00	3,14	13,00	10
	0,73	2,00	0,73	2,00	1

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS-PARROQUIA BELLAVISTA

SECTOR	RED AGUA P.	RED ALCANT	RED E. ELEC	ALUM.P.	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS-BORDI.	RECOL-BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
1										
COBERTURA	89,60	89,60	93,00	60,00	24,80	0,00	74,80	96,00	0,00	58,64
DEFICIT	10,40	10,40	7,00	40,00	75,20	0,00	25,20	4,00	0,00	41,36
2										
COBERTURA	80,00	76,00	55,00	24,00	23,20	0,00	34,00	84,00	0,00	41,80
DEFICIT	20,00	24,00	45,00	76,00	76,80	0,00	66,00	16,00	0,00	58,20
6										
COBERTURA	7,20	7,20	4,00	0,00	9,60	0,00	0,00	12,00	0,00	4,44
DEFICIT	92,80	92,80	96,00	0,00	90,40	0,00	0,00	88,00	0,00	95,56

VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA DE BELLAVISTA

SECTOR HOMOG.	LIMIT.SUPE	VALOR.MZ	LIMIT.INF.	VALOR MZ.	NRO.MZ
	8,51	22,00	6,54	17,00	10
	5,22	13,00	4,40	11,00	5
	1,84	2,00	0,90	2,00	7

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS-PARROQUIA NUEVO QUITO

SECTOR	RED AGUA P.	RED ALCANT	RED E. ELEC	ALUM.P.	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS-BORDILL.	RECOL. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
1 COBERTURA	96,80	96,80	72,00	32,00	24,00	0,00	65,00	72,00	0,00	50,96
DEFICIT	3,20	3,20	28,00	68,00	76,00	0,00	35,00	28,00	0,00	49,04
2 COBERTURA	18,40	16,80	28,00	4,00	20,00	0,00	6,00	52,00	0,00	16,13
DEFICIT	81,60	83,20	72,00	96,00	80,00	0,00	94,00	48,00	0,00	83,87
3 COBERTURA	9,60	7,20	10,00	0,00	15,20	0,00	0,00	8,00	0,00	5,56
DEFICIT	90,40	92,80	90,00	100,00	84,80	0,00	0,00	92,00	0,00	94,44

VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA DE NUEVO QUITO

SECTOR HOMOG.	LIMIT.SUPE	VAL.MZ	LIMIT.INF.	VALOR MZ.	NRO.MZ
	7,80	22,00	6,32	18,00	8
	4,25	14,00	4,30	11,00	22
	2,37	2,00	0,90	2,00	18

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:

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

Dónde:

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 DE FACTORES DE REPOSICIÓN

FACTORES-RUBROS DE EDIFICACION PARA URBANO							
Constante de reposición							
1 piso		18,8594					
más de 1 piso		18,7842					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Tumbados	
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES		No tiene	0
						Madera Común	0,6399
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias		Caña	0,161
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	Madera Fina	1,0271
Hormigón Armado	2,7482	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,115	Arena-Cemento	0,3227
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0989	Tierra	0,2619
Hierro	1,616	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0989	Grafiado	0
Madera Común	0,7625	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,4523	Canalización Combinado	0,2789	Champiado	0,404
Caña	0,5056	Tierra	0			Fibro Cemento	0,663
Madera Fina	0,53	Mármol	3,4724	Baños		Fibra Sintética	0,9552

Bloque	0,5285	Marmeton (Terrazo)	2,3758	No tiene	0	Estuco	0,6777
Ladrillo	0,5285	Marmolina	1,3375	Letrina	0,1935		
Piedra	0,5971	Baldosa Cemento	1,7362	Baño Común	0,1474	Cubierta	
Adobe	0,5285	Baldosa Cerámica	1,8276	Medio Baño	0,115	No Tiene	0
Tapial	0,5285	Parquet	0,9138	Un Baño	0,1474	Arena-Cemento	0,3574
		Vinyl	0,4578	Dos Baños	0,2948	Baldosa Cemento	0,7311
Vigas y Cadenas		Duela	1,0966	Tres Baños	0,4422	Baldosa Cerámica	1,0374
No tiene	0	Tablon / Gress	0,9138	Cuatro Baños	0,5896	Azulejo	0,649
Hormigón Armado	0,7724	Tabla	0,9101	+ de 4 Baños	0,8844	Fibro Cemento	0,7974
Hierro	0,5972	Azulejo	0,649			Teja Común	0,7157
Madera Común	0,4357	Cemento Alisado	0,4523	Eléctricas		Teja Vidriada	1,5448
Caña	0,2032			No tiene	0	Zinc	0,6728
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,324	Polietileno	0,8165
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,3436	Domos / Traslúcido	0,8165
Entre Pisos		Madera Común	1,2548	Empotradas	0,3699	Ruberoy	0,8165
No Tiene	0	Caña	0,3795			Paja-Hojas	0,2236
Hormigón Armado(Losa)	0,3855	Madera Fina	1,7656			Cady	0,117
Hierro	0,3929	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4832			Tejuelo	0,4298
Madera Común	0,2953	Tierra	0,3921				
Caña	0,1448	Marmol	2,995			Puertas	
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115			No tiene	0
Madera y Ladrillo	0,2581	Marmolina	1,235			Madera Común	0,4826
Bóveda de Ladrillo	0,2552	Baldosa Cemento	0,6675			Caña	0,015
Bóveda de Piedra	0,2337	Baldosa Cerámica	1,224			Madera Fina	1,2975
		Azulejo	1,4798			Aluminio	1,1668
Paredes		Grafiado	0,5121			Enrollable	0,6486
No tiene	0	Champiado	0,634			Hierro-Madera	0,0708
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	5,2898			Madera Malla	0,03
Madera Común	0,9391					Tol Hierro	0,8478
Caña	0,6536	Revestimiento Exterior					
Madera Fina	1,5074	No tiene	0			Ventanas	
Bloque	0,9025	Madera Fina	0,9078			No tiene	0
Ladrillo	1,4208	Madera Común	0,6404			Hierro	0,5113
Piedra	1,4126	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2228			Madera Común	0,2771
Adobe	0,8795	Tierra	0,1812			Madera Fina	0,362

Tapial	0,8795	Marmol	6,0961			Aluminio	0,7488
Bahareque	0,571	Marmetón	6,0961			Enrollable	0,237
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	6,0961			Hierro-Madera	1
		Baldosa Cemento	0,2227			Madera Malla	0,1367
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406				
No Tiene	0	Grafiado	0,2368			Cubre Ventanas	
Hormigón Armado	0,0838	Champiado	0,2086			No tiene	0
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,764			Hierro	0,1755
Hormigón Simple	0,0761	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072			Madera Común	0,1571
Hierro	0,0649	Cemento Alisado	2,4456			Caña	0
Madera Común	0,0521					Madera Fina	0,222
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera				Aluminio	0,4407
Madera Fina	0,089	No tiene	0			Enrollable	0,4909
Ladrillo	0,0178	Madera Común	0,0154			Madera Malla	0,021
Piedra	0,0155	Caña	0,015				
		Madera Fina	0,0247			Closets	
Cubierta		Arena-Cemento	0,0078			No tiene	0
No Tiene	0	Tierra	0,0063			Madera Común	0,4171
Hormigón Armado (Losa)	2,2901	Marmol	0,2116			Madera Fina	0,7818
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3682	Marmetón	0,2116			Aluminio	0,8903
Estereoestructura	3,3367	Marmolina	0,2116			Tol Hierro	0,8691
Madera Común	0,9281	Baldosa Cemento	0,0159				
Caña	0,4932	Baldosa Cerámica	0,0623				
Madera Fina	1,3059	Grafiado	0,3531				
		Champiado	0,3531				
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0849				

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: 18.8594; y la constante P2 en el valor de: 18.7848; 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

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
CUMPLIDOS			DETERIORO
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:

- a) El 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) 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 de 0.95 o/oo (cero coma noventa

y cinco 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; todos los predios pagarán dos dólares por servicios administrativos (2.00)

Artículo 35.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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 un 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	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 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.”

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 PAQUISHA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEEO 5.1
3	SECTOR HOMOGENEEO 6.2
4	SECTOR HOMOGENEEO 4.2
5	SECTOR HOMOGENEEO 5.2
6	SECTOR HOMOGENEEO 5.3
7	SECTOR HOMOGENIO 4.3
8	SECTOR HOMOGENIO 4.4
9	SECTOR HOMOGENIO 6.3

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 Homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.1	1839	1626	1413	1200	968	813	561	348
SH 5.1	1520	1344	1168	992	800	672	464	288
SH 6.2	905	800	695	590	476	400	288	86

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEEO 4.2. PARA CENTROS POBLADOS, de 0 a 0,05 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.2	183871	162581	141290	120000	96774	81290	56129	34839

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEEO 4.3. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0,2000 a 0,2500 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.3	47368	41579	35789	30000	24211	18421	12623	6842

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEEO 4.4 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 1.00 a 5.00 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.4	10263	9009	7754	6500	5246	3991	2737	1482

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0.2000 a 0.2500 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 5.2	19000	16800	14600	12400	10000	8400	5800	3600

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 1 a 5 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 5.3	3800	3360	2920	2480	2000	1680	1160	720

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 6.3 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0 a 0.0500 hectáreas.

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 6.3	257143	225714	194286	162857	131429	100000	68571	37143

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

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96	6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942
PLANA		5 INDICADORES
PENDIENTE LEVE		4 INDICADORES
PENDIENTE MEDIA		3 INDICADORES
PENDIENTE FUERTE		2 INDICADORES
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96	1 INDICADOR
PERMANENTE		0 INDICADORES
PARCIAL		
OCASIONAL		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.
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93	
PRIMER ORDEN		
SEGUNDO ORDEN		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:
TERCER ORDEN		
HERRADURA		
FLUVIAL		
LÍNEA FÉRREA		
NO TIENE		
5.- CALIDAD DEL SUELO		Valoración individual del terreno
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70	VI = S x Vsh x Fa
DESLAVES		Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB
HUNDIMIENTOS		Dónde:
VOLCÁNICO		VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
CONTAMINACIÓN		S = SUPERFICIE DEL TERRENO
HELADAS		Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
INUNDACIONES		Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
VIENTOS		FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
NINGUNA		FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96	FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
LEVE		FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
MODERADA		FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
SEVERA		FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96	
EXCESIVO		b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)
MODERADO		
MAL DRENADO		
BIEN DRENADO		

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 0.85 o/oo (...cero coma ochenta y cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad; además se pagará por cada propiedad dos dólares por servicios administrativos

Artículo 45.- 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 46. – 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 47. - 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 48. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 49. - DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Paquisha, a los diecisiete días del mes de Diciembre del 2015

f.) Prof. José Bolívar Jaramillo Calva, Alcalde del GADMP.

f.) Ab. Mirian M. Guayllas Medina, Secretaria General.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL.- CERTIFICO: que “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PAQUISHA**” Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Paquisha en dos sesiones extraordinarias celebradas los días 16 y 17 de Diciembre del año 2015, en primero y segundo debate respectivamente.

Paquisha, 17 de diciembre del 2015

f.) Ab. Mirian M. Guayllas Medina, Secretaria General.

VISTOS: De conformidad con las disposiciones contenidas en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo observado el trámite legal y estando de acuerdo con la constitución y las leyes de la República, sanciono “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 - 2017 DEL CANTÓN PAQUISHA**”, a los veintidós días del mes de diciembre del año 2015, Publíquese de conformidad con la ley.- cúmplase.

f.) Prof. José Bolívar Jaramillo Calva, Alcalde del GAD Municipal de Paquisha.

Sancionó y ordeno la promulgación de “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES,**

LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PAQUISHA Prof. José Bolívar Jaramillo Calva Alcalde del GAD Municipal de Paquisha, a los veintiún días del mes de diciembre del año 2015.

f.) Ab. Mirian M. Guayllas Medina, Secretaria General.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES

Considerando:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos cantonales;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización detalla las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, literal d) 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, literal g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley, y literal i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, garantiza y reconoce a cada gobierno autónomo descentralizado para la promoción del desarrollo y la garantía del buen vivir, a través del ejercicio de sus competencias.

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados, es la legislación, normatividad y fiscalización;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce la capacidad de los Concejos Municipales de dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización establece que al Concejo Municipal le corresponde en ejercicio de su facultad normativa, expedir Ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado;

Que, acorde con lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Promulgación y publicación, El ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado publicará todas las normas aprobadas en su Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución; si se tratase de normas de carácter tributario, además, las promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial”;

Que, una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados de acuerdo a lo que indica el literal f) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad municipal.

En ejercicio de las facultades que le confiere los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás atribuciones constitucionales y legales de la que se halla investido.

Expide:

LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DE LA SALA DE VELACIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- La Sala de Velación es un local establecido, financiado y construido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, destinados a la velación de restos mortales, mediante el pago de un precio o canon de arriendo, según corresponda, para cubrir los gastos de administración, operación y mantenimiento.

Art. 2.- Entiéndase como Sala de Velaciones, al espacio físico público de propiedad municipal, destinado exclusivamente a la vigilia del féretro de una persona que ha fallecido, destinado a rendir homenaje póstumo de toda índole a las personas fallecidas, acto realizado por familiares, amigos y conocidos del occiso.

Se prohíbe dar a los mismos otro fin que no sea el especificado en el inciso anterior.

CAPITULO II

OBJETIVOS

Art. 3.- La finalidad de la presente Ordenanza es la de regular y mejorar los servicios de la Sala de Velación; siendo sus objetivos los siguientes:

- a) Ofrecer a los familiares del difunto facilidad de acceso, velación y seguridad de los restos mortales;
- b) Ofrecer espacios limpios, funcionales, higiénicos y presentables, acondicionados a las necesidades.
- c) Satisfacer las necesidades de la población del cantón, que requiere de un espacio físico mediante la cual se pueda realizar un acto de velación en memoria de sus seres queridos que han fallecido.

CAPÍTULO III

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 4.- De la Administración de la Sala de Velación Municipal le corresponde a:

- Jefatura de Justicia y Vigilancia o su delegado

CAPITULO IV

DEL PERSONAL DE LA SALA DE VELACIÓN

Art. 5.- El personal de la Sala de Velación Municipal está constituido por:

- a) El Jefe de Justicia y Vigilancia, y;
- b) Guardianes.
- c) Auxiliar de limpieza

Art. 6.- Son atribuciones del Administrador de la Sala de Velación:

- a) Cumplir y hacer cumplir la presente Ordenanza;
- b) Colaborar con las Direcciones de Obras Públicas Municipales y la Dirección de Gestión ambiental, para el fiel cumplimiento de los objetivos establecidos.
- c) Atender las solicitudes y reclamos que presente el público.
- d) Coordinar con la Dirección Financiera las acciones de recaudación por ocupación de la Sala de Velación.
- e) Coordinar la emisión, utilización y archivo de tasas por servicios, formularios y registros adecuados.
- f) Informar periódicamente al jefe inmediato sobre la situación, marcha y necesidades del área; y,
- g) Las demás funciones encargadas que le correspondan.

Art. 7.- La recaudación por cobro de los valores por servicios mediante especies correspondientes emitidas para la sala de velaciones, por utilización temporal de ésta, se lo hará en Tesorería Municipal, enviando una copia del respectivo informe a la Dirección de Gestión Ambiental. Toda la recaudación estará sujeta al control y supervisión de la Dirección Financiera, con la cual mantiene relación

de dependencia directa. La recaudación se hará en tesorería de lunes a viernes y la persona encargada sábado y domingo.

Art. 8.- Los guardianes cumplirán las tareas asignadas por el Administrador en turnos diurnos y nocturnos, debiendo informarle toda novedad en forma inmediata.

CAPITULO V

DE LA COLABORACIÓN INTRAINSTITUCIONAL

Art. 9.- La Dirección de Gestión Ambiental.- Es la encargada de supervisar y coordinar la prevención, el cuidado y mantenimiento del aseo e higiene de la sala de Velaciones.

CAPITULO VI

DE LA UTILIZACIÓN DE LA SALA DE VELACIÓN

Art. 10.- El servicio de la sala de velación será permanente, no pudiendo interrumpirse por concepto alguno, en ningún día del año.

Art. 11.- El tiempo permitido para velar un cadáver es de 24 horas, conforme lo dispuesto en el artículo 95 del Código de Salud, excepto en el caso de que el cadáver hubiere sido formalizado, no pudiendo exceder de 48 horas, previa presentación de un certificado médico que garantice las condiciones de formolización del cadáver.

Art. 12.- No se aceptarán en la Sala de Velación los cadáveres cuyo certificado de defunción establezca enfermedad infectocontagiosa incompatible para una velación como causa de fallecimiento; tampoco se aceptarán cadáveres que se encuentren en avanzado estado de descomposición.

Art. 13.- Los familiares y más relacionados con el difunto, podrán llevar a la sala de velación únicamente ofrendas florales.

Art. 14.- Dentro de la Sala de Velación, queda terminantemente prohibido el expendio y consumo de bebidas alcohólicas y cigarrillos.

Art. 15.- No se permitirá la presencia de vendedores ambulantes dentro de la sala de velación, ni en sus áreas contiguas.

Art. 16.- Para la utilización de la sala de velación los interesados deberán acudir a la Jefatura de Justicia y Vigilancia donde deberán presentar el pago del valor establecido en la presente Ordenanza, una copia del certificado de defunción, aunque no es obligatoria, una letra de cambio en garantía del espacio físico y equipamiento de la sala, copia de cédula de identidad de dos familiares uno de ellos debe residir en el cantón que quedarán como responsables de los bienes de la sala, precautelando la instalación: caso contrario se evaluará el daño y se procederá al cobro, una vez cumplido con lo expuesto se concederá el uso de la misma

Art. 17.- Se fija el siguiente canon para la utilización de la sala de velación:

- a) 15% de un salario básico unificado.

Art. 18.- La Sala de Velaciones incluye los siguientes servicios;

- a) Espacio para uso de cafetería
- b) Sala de descanso, sala grande con sillas, cuya pérdida o daño de las mismas será de responsabilidad de quien solicite, la velación del difunto.
- c) Cuidado y mantenimiento durante el uso de la sala de velaciones
- d) Limpieza interna y externa de la sala de velaciones (incluye limpieza de servicios higiénicos)

Art. 19.- La autoridad encargada de juzgar todo cuanto a contravenciones a la presente, será el Director de Gestión Ambiental y el Jefe de Justicia y Vigilancia en conjunto.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la institución. Remítase un ejemplar a la Asamblea Nacional, conforme prevé el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Agencia Nacional de Tránsito.

Comuníquese y publíquese.- Dado en la ciudad de Pedernales el 26 de noviembre del 2015, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GADM Pedernales.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria General.

Certificado de Socialización y discusión.- Certifico que **LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DE LA SALA DE VELACIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Pedernales, en Sesiones Ordinarias del miércoles 17 de junio y jueves 26 de noviembre del 2015; en primero y segundo debate respectivamente.- Pedernales, noviembre 26 del 2015

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria General.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDERNALES.- Pedernales, noviembre 26 del 2015; de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo

al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedernales, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria General.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES.- Pedernales, diciembre 02 del 2015. De conformidad con las disposiciones contenida en el inciso quinto del artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DE LA SALA DE VELACIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES.**

Con la finalidad que se le dé el trámite legal correspondiente: cúmplase, notifíquese y publíquese.

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GADM Pedernales.

Pedernales, diciembre 02 del 2015; el infrascrito Secretaria General del Concejo Municipal del cantón Pedernales, certifica que el ingeniero Néstor Gabriel Alcívar Robles, alcalde del cantón proveyó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria General.

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL
DE PEDERNALES**

Considerando:

Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 264 en sus numerales 1 y 2 de la Constitución de la República los gobiernos autónomos descentralizados tendrán entre sus competencias exclusivas: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, los artículos 23 y 31 de la Norma Suprema reconocen el derecho a las personas para acceder y participar del espacio público como ámbito de intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad; y que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de los espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural;

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

Que, de conformidad con el artículo 277 de la Constitución de la República para la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado: “3. *Generar y ejecutar las políticas públicas, y controlar y sancionar su incumplimiento*”;

Que, según el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece entre otras “son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal *“m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal”*, de acuerdo con lo previsto en el artículo 55 ídem que determina entre sus competencias exclusivas: *“b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, según el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que al concejo municipal le corresponde entre otras: *“x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia...”*

Que, el artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento;

Que, el artículo 395 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados, encargados del juzgamiento de infracciones a la normativa expedida por cada nivel de gobierno, ejercen la potestad sancionadora en materia administrativa y que los gobiernos autónomos descentralizados tienen plena para competencia establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República;

Que, la compra, venta, entrega gratuita y consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público son generadores de conflictos sociales, incremento de la violencia, produciendo altos índices en el cometimiento de contravenciones y delitos;

Que, se hace necesario regular este problema ciudadano de manera integral, responsable y acorde con los parámetros constitucionales, con la finalidad de que se respeten y protejan los derechos constitucionales de las y los ciudadanos y ciudadanas, y de esa manera, alcanzar el *sumak kawsay*.

En ejercicio de las atribuciones legales conferidas en los artículos 240, numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, y en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Cantonal,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL CANTÓN PEDERNALES. EN CUANTO A LA COMPRA, VENTA, ENTREGA GRATUITA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN EL CANTÓN PEDERNALES.

CAPITULO I

DEL ÁMBITO, PRINCIPIOS, OBJETO

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.- Esta ordenanza establece la regulación, los mecanismos de control, las sanciones correspondientes, así como el procedimiento, para las personas, naturales o jurídicas, que compren, vendan, entreguen de forma gratuita y para aquellas personas que consuman bebidas alcohólicas en los espacios públicos del cantón Pedernales.

Artículo 2.- Principios.- Se rige por los principios de solidaridad, legalidad, proporcionalidad, celeridad, coordinación, buena administración, eficiencia, eficacia, seguridad ciudadana, convivencia pacífica y armónica.

Artículo 3.- Objeto.- Regular el uso indebido del espacio público en cuanto a la compra, venta, entrega gratuita y consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público del cantón Pedernales.

Artículo 4.- De los espacios públicos.- Para efectos de la presente ordenanza se considerarán como espacios públicos:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación.
- d) Canchas, mercados, escenarios deportivos y canchas acústicas.
- e) Márgenes del río y quebradas.

CAPITULO II

PROHIBICIÓN, INFRACCIONES Y AUTORIZACIÓN

Artículo 5.- Prohibición.- Expresamente se prohíbe la compra, venta, entrega gratuita y consumo de bebidas

alcohólicas en los espacios públicos determinados en la presente ordenanza, esta prohibición se incluye en los vehículos motorizados y no motorizados que se encuentren en el espacio público.

Artículo 6.- Infracciones.- Se considera como infracción administrativa el uso indebido del espacio público en los siguientes casos:

- 1.- La compra y venta de bebidas alcohólicas en cualquiera de los espacios públicos del cantón;
- 2.- La entrega de forma gratuita de bebidas alcohólicas en cualquiera de los espacios públicos del cantón;
- 3.- El consumo de bebidas alcohólicas en cualquiera de los espacios públicos del cantón.

Artículo 7- De las fiestas tradicionales.- En las fiestas de celebración por la fundación e independencia del cantón Pedernales en las fiestas de parroquialización y patronales en la zona rural, se podrá otorgar autorización por parte del GAD cantonal para el expendio y consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público previo la presentación de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud para la autorización en la cual se determinará con precisión los datos del evento y el responsable de la organización debidamente firmada.
- b) Certificación del GAD parroquial que determine que el evento es parte de la tradición y cultura de ese territorio.
- c) Plan de Contingencia para el evento aprobado por la Secretaria Nacional de Gestión de Riesgos.
- d) Contrato con una empresa de limpieza legalmente constituida y legalizada, que asegure la recolección de los desechos sólidos y líquidos producidos durante el evento en el espacio público;
- e) De existir publicidad para el evento, se deberá incluir en la misma, mensajes que promuevan el respeto al espacio público; y advertencias sobre las consecuencias del excesivo consumo de bebidas alcohólicas.
- f) Los demás requisitos que determine la legislación municipal vigente para la realización de eventos públicos.

CAPITULO III

DE LAS SANCIONES

Artículo 8.- Sanción para la compra, venta y entrega gratuita de bebidas alcohólicas en el espacio público.- Será sancionado con multa equivalente a una remuneración básica unificada, y el retiro del producto a la persona, natural o jurídica, que compre, venda o entregue gratuitamente bebidas alcohólicas, en los espacios públicos.

Artículo 9.- Sanción para la distribución de bebidas alcohólicas en el espacio público.- Será sancionado con multa equivalente a 3 remuneraciones básicas unificadas y

al retiro del producto a la persona natural o jurídica que distribuya bebidas alcohólicas al por mayor o al por menor en los espacios públicos.

Artículo 10.- Sanción para el consumo de bebidas alcohólicas.- Será sancionado con multa del 50% de la remuneración básica unificada la persona natural que consuma bebidas alcohólicas, en los espacios públicos. En caso de reincidencia, será sancionado con multa de una remuneración básica unificada y en el caso de adolescentes los mismos serán puestos a órdenes de la DINAPEN, para el procedimiento correspondiente.

Artículo 11.- Multas.- Las multas que por concepto de las sanciones señaladas en los artículos 8, 9 y 10 deberán ser canceladas en la Tesorería Municipal en el plazo de 30 días contados a partir de su notificación.

CAPITULO IV

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Artículo 12.- De la competencia.- El funcionario municipal encargado del procedimiento administrativo sancionador será competente para conocer y resolver las infracciones previstas en la presente ordenanza.

El juzgamiento de las infracciones previstas en esta sección, corresponde en forma privativa y exclusiva al funcionario municipal encargado del procedimiento administrativo sancionador correspondiente, que procederán, garantizando el debido proceso.

Artículo 13.- Del procedimiento.- En el ejercicio de sus competencias será la Autoridad de Control Municipal, la que se encargue del cumplimiento de la presente ordenanza, sin perjuicio de las competencias de la Policía Nacional del Ecuador.

La Autoridad de Control Municipal en los casos de las transgresiones a la presente ordenanza, procederá a notificar de manera inmediata al infractor mediante la respectiva boleta debidamente firmada, la misma que deberá contener de forma clara la determinación de la infracción cometida y el monto de la multa a pagar; se dispondrá de manera inmediata según sea el caso, el desalojo del infractor y/o el retiro de las bebidas alcohólicas encontradas.

La autoridad de Control Municipal deberá informar de los hechos cometidos mediante un parte elevado al funcionario encargado del procedimiento administrativo, donde se identificará al infractor y se determinarán con precisión las circunstancias en las cuales se cometió la infracción; de ser el caso; al mismo se podrá adjuntar fotografías, videos o cualquier otro medio material que permita constatar el cometimiento de la infracción.

Una vez notificado el ciudadano de la infracción, podrá cancelar la multa en el plazo máximo de 30 días en la municipalidad de Pedernales.

Dentro del trámite administrativo tendrá 5 días para impugnar, en el caso de no hacerlo se considerará como allanamiento a la misma y la autoridad emitirá la respectiva resolución.

De presentarse la impugnación, el funcionario encargado del procedimiento administrativo convocará a una audiencia pública y oral al ciudadano notificado, a fin de que se puedan presentar todas las pruebas en la misma, una vez concluida la audiencia se dictará la resolución en el término de 8 días.

Artículo 14.- De la coordinación interinstitucional para el control.- La Autoridad de Control Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 163 de la Constitución de la República coordinará acciones con la Policía Nacional, para supervisar el adecuado uso del espacio público de acuerdo a los fines de esta ordenanza, retiro de bebidas alcohólicas de consumo, de venta o de entrega gratuita que contravengan las disposiciones constantes en este instrumento legal.

La Autoridad de Control Municipal deberá coordinar también con Agentes de Tránsito, Intendencia General de Policía, Ministerio de Salud y otras instituciones en aras de cumplir eficazmente el control.

Artículo 15.- Destino de las multas.- Lo recaudado por concepto de multas que se impongan como resultado de aplicar las normas de esta ordenanza, serán destinadas a financiar acciones de educación y prevención en materia de seguridad y convivencia ciudadana, y para la correcta ejecución de la presente normativa.

Artículo 16.- Coactiva.- Si la multa impuesta por las infracciones determinadas en la presente ordenanza no es cancelada en el plazo determinado en el artículo 13, se procederá con la aplicación de la vía coactiva, según lo dispuesto en el artículo 350 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO V

POLÍTICAS PÚBLICAS

Artículo 17.- Políticas Públicas.- Con la finalidad de coadyuvar a la transformación de los patrones socioculturales que originan el excesivo consumo de alcohol que, a su vez, ocasionan las conductas no cívicas que se quieren erradicar, el GAD del cantón Pedernales debe implementar las siguientes políticas públicas:

1. Desarrollar y emprender programas de prevención sobre el consumo de bebidas alcohólicas niños, niñas y adolescentes en las unidades educativas del cantón Pedernales, en coordinación con las autoridades desconcentradas pertinentes del Ministerio de Educación y del Consejo Nacional de la Niñez y Adolescencia, así como otras instituciones de carácter público o privado.

2. Desarrollar y emprender foros con la ciudadanía sobre el respeto a los espacios públicos y el consumo responsable de bebidas alcohólicas en el cantón;

3. Promover una veeduría Ciudadana por el Buen Vivir de la ciudad de Pedernales que tenga como finalidad controlar y denunciar los hábitos ciudadanos relativos al consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público; y la recuperación de las ciudadanas y los ciudadanos determinados como ebrios consuetudinarios.

DISPOSICIÓN GENERAL

Queda prohibida la distribución y venta de bebidas alcohólicas al por mayor en los locales y establecimientos que no hayan sido autorizados legalmente para ejercer dichas actividades y en caso de incumplimiento de esta disposición por parte de personas naturales o jurídicas, se les sancionará conforme a lo previsto en el artículo 9 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las disposiciones legales de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia en la fecha de su aprobación en segundo y definitivo debate por parte de Concejo Cantonal de Pedernales.

Comuníquese y publíquese.- Dado en la ciudad de Pedernales el 21 de mayo del 2015, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

f.) Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GADM de Pedernales.

f.) Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

Certificado de socialización y discusión.- Certifico: Que LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL CANTÓN PEDERNALES. EN CUANTO A LA COMPRA, VENTA, ENTREGA GRATUITA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN EL CANTÓN PEDERNALES fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Pedernales, en Sesiones Ordinarias del viernes 16 de enero del 2015 y el jueves 21 de mayo del 2015, en primero y segundo debate, respectivamente.- Pedernales, 21 de mayo del 2015.

f.) Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDERNALES.- Pedernales, 21 de mayo del 2015.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- CÚMPLASE.

f.) Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES.- Pedernales, 29 de mayo del 2015.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 en el inciso quinto del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.- LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL CANTÓN PEDERNALES. EN CUANTO A LA COMPRA, VENTA, ENTREGA GRATUITA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN EL CANTÓN PEDERNALES,** para su promulgación y publicación en la página web de la institución.- Ejecútese.

f.) Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GADM de Pedernales.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el señor Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales en la fecha señalada.- Pedernales, 29 de mayo del 2015.- CERTIFICO.-

f.) Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTAZAZA

Considerando:

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece concede a los Gobiernos Autónomos Descentralizados: *“... facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”*.

Que, el numeral 9 del art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley ... formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“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, el literal c) del art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), *“...c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*.

Que, el art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone *“Que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón...”*.

Que, el Art. 481 inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“Que para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos municipales o metropolitanos se consideraran como lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición...”*.

Que, el Art. 481 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“Que por lotes se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos”*.

Que, el Art. 481 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“Que por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios”*.

Que, el Art. 481 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“Las fajas municipales o metropolitanas solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguientes inscripciones en el Registro de la Propiedad serán nulas”*.

Que, el Art. 481 inciso sexto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas”*.

Que, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado”*.

Que, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales; y, definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio.

Que, de conformidad con el art. 605 del Código Civil Ecuatoriano. Son bienes del Estado todas las tierras que, estando dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno de cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbanas y rurales del cantón Yantzaza, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas urbanas y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República y los artículos 7 y 57 literal a) y g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE
EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS
DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y
RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE
MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS
DIFIEREN CON LA REALIDAD
FÍSICA DE CAMPO**

TITULO I

CAPITULO I

Art. 1.- ÁMBITO Y SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN.-

El presente título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Yantzaza, provenientes de errores de cálculo o medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

Art. 2.- OBJETO.- Legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanas o rurales que la municipalidad determine que por un error de cálculo o de medición existen diferencias de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título y de conformidad al inciso final del Art. 481 del COOTAD, constituyen excedentes y por tanto propiedad municipal para efectos de su enajenación.

Art. 3.- DE LAS CAUSAS QUE MOTIVAN LAS DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO O RURAL.- Se entenderá por “excedente”, el área en más de la registrada en la escritura y, por “diferencia” el área en menos de la que conste en la escritura.

Las diferencias de áreas o superficies de terrenos podrían producirse, entre otras, por las siguientes causas:

- a) Error generado en la medición de los linderos del lote y/o en el cálculo de la superficie del terreno; utilización de procedimientos de medición no apropiados para la determinación de superficies, que al compararlas con las mediciones efectuadas con las unidades del sistema Internacional, ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- b) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones de linderos y/o de áreas o superficies constantes en la escritura.
- c) Error generado al realizar el replanteo de las dimensiones del lote que constan en la escritura y/o en la comprobación de las medidas de linderos y áreas en posesión física del lote de terreno.
- d) Por levantamientos topográficos o planimétricos inexactos.

CAPITULO II

CONSIDERACIONES TECNICAS

Art. 4.- EXCEDENTES O DIFERENCIAS PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN.- Se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición (en adelante “excedentes o diferencias”), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título comparadas con las que se determinen al efectuar una medición municipal, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medición. En cualquiera de los casos mencionados la titularidad del terreno no debe estar en disputa y serán rectificadas y regularizadas a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

La rectificación o regularización del excedente o diferencia proveniente de errores de cálculo o medición, será realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, a petición de parte o de oficio y la escritura que resulte de este acto administrativo será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Yantzaza para que

surta los efectos legales correspondientes, dejando a salvo los derechos que pudieran tener terceros perjudicados. Los gastos de escrituración y registro serán de cuenta de los beneficiarios.

No se sujetarán a lo establecido en lo dispuesto en los párrafos anteriores:

- a) Los bienes inmuebles cuyos títulos de transferencia de dominio no contengan definida la superficie del terreno; y, siempre que la misma sea igual a los antecedentes del historial de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón Yantzaza.
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales, mediante una escritura pública aclaratoria o rectificatoria, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro municipal, que no supere el “Error Técnico Aceptable de Medición” (ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados (100,00 m2 se considerará un ETAM igual al diez por ciento (10%).
- b) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100 m2), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM=77* \sqrt{\frac{160}{a}}$$

Donde:

ETAM=	Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);
a =	Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m2); y,
77; y, 1.60 =	Coefficiente de valoración.

El valor a cancelar por el excedente se calculará con la aplicación del 20% sobre el valor que resulte de multiplicar el valor del avalúo catastral por metro cuadrado por la superficie del excedente de acuerdo al informe técnico.

- c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m2), se considerará un ETAM igual al 10% (diez por ciento).
- d) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m2), el ETAM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM=610* \sqrt{\frac{130}{a}}$$

Donde:

ETAM=	Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);
a =	Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m2); y,
610; y, 1.30 =	Coefficiente de valoración.

El valor a cancelar por el excedente se calculará con la aplicación del 15% sobre el valor que resulte de multiplicar el valor del avalúo catastral por metro cuadrado por la superficie del excedente de acuerdo al informe técnico.

Art. 5.- DIFERENCIAS.- En el caso de detectar diferencias de terreno, es decir que exista menor superficie a la que consta en escrituras, se procederá a actualizar el catastro con la implícita aceptación del propietario(a).

Será decisión de los propietarios elevar a escritura pública el resultado de la nueva medición con las diferencias existentes.

Art. 6.- DETERMINACIÓN DE LINDEROS.- Para la determinación de linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio como: muros o cerramientos; así también elementos naturales existentes como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

TITULO II

DEL PROCEDIMIENTO TECNICO/ LEGAL ADMINISTRATIVO

Art. 7.- FORMAS DE DETECCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN RELACIÓN AL ÁREA CONSTANTE EN EL TÍTULO DE DOMINIO Y

PROCEDIMIENTO A SEGUIR.- El excedente de terreno se determinará en los siguientes casos:

- a) En el proceso de transferencia de dominio de bienes, aprobación de desmembraciones, proyectos arquitectónicos, urbanizaciones y/o en cualquier otro procedimiento administrativo.
- b) Sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, la iniciativa para la legalización de excedentes objeto de este Título, podrá provenir de la parte interesada.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o menos, aplicando lo determinado en el art. 4 de la presente ordenanza, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por los servidores del Departamento de Planificación Municipal que demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en esta Ordenanza.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando esta Ordenanza, y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será tramitada en ninguna dependencia municipal del GADM de Yantzaza.

Art. 8.- INSTANCIA ADMINISTRATIVA COMPETENTE.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición. La adjudicación la realizará el Alcalde mediante Resolución Administrativa.

Art. 9.- REQUISITOS.- Los requisitos que deberán presentarse son los siguientes:

1. Solicitud dirigida al Alcalde en papel valorado municipal
2. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
5. Certificado de gravámenes actualizado.
6. Levantamiento planimétrico geo referenciado (Sistema WGS-84), con dimensiones, identificando linderos determinados en la escritura y de ser el caso los actuales, representando datos de la escritura y del excedente.
7. Declaración juramentada del solicitante, indicando no afectar a terceros.

8. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Yantzaza.

9. Pago de la tasa por servicios administrativos equivalente al 5% de una remuneración básica del trabajador en general

Art. 10.- PROCEDIMIENTO.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición será el siguiente:

- a) La solicitud dirigida al Alcalde será entregada conjuntamente con todos los documentos mencionados en el Art. 9 de esta ordenanza en la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal, quien la remitirá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural.
- b) Los servidores del Departamento de Planificación realizarán una inspección, previo el pago de la tasa por servicios técnicos por el valor equivalente al 20% de una remuneración básica del trabajador en general; y, emitirán el informe correspondiente a la Jefatura de Avalúos y Catastros, valorando el total de la adjudicación del excedente en un término máximo de 10 días.
- c) El Jefe de Avalúos y Catastros determinará el avalúo del excedente a cobrar, que comprenderá únicamente el valor del terreno y solicitará a la Jefatura de Recaudaciones que emita el título de crédito correspondiente.
- d) Realizado el pago, el (la) usuario(a) presentará el documento original en la Jefatura de Avalúos y Catastros para que ésta emita el respectivo informe a Alcaldía y disponga al Procurador Síndico, elabore la Resolución Administrativa (Acta de Adjudicación), del excedente de terreno.
- e) Procuraduría Síndica elaborará la resolución administrativa, previo el pago del valor equivalente al 5% de una remuneración básica del trabajador en general, la cual será suscrita por el Alcalde y luego entregada al usuario.

Cuando un terreno fuere superior al ETAM será considerado como faja de terreno.

Art. 11.- FORMA DE PAGO.- Los beneficiarios(as) procederán a pagar el valor indicado por la Jefatura de Avalúos y Catastros de contado, en la oficina de recaudación del GAD Municipal de Yantzaza.

Art. 12.- DE LA INSCRIPCIÓN.- La Resolución Administrativa de Alcaldía se protocolizará en una Notaría y será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Yantzaza.

El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Yantzaza, entregará copia certificada de la protocolización a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

TITULO III

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 13.- INFORME AL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN YANTZAZA.- Cuando se trate de excedentes o diferencias que superen el cincuenta por ciento de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, o el treinta por ciento de la superficie original que conste en el respectivo título de dominio en suelo rural, la Autoridad Administrativa Competente informará al Concejo Cantonal del GAD Municipal de Yantzaza sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo correspondiente.

DISPOSICIÓN GENERAL

En caso de que una propiedad estuviere prevista ser declarada de utilidad pública y existieren excedentes, se realizará primeramente el procedimiento administrativo para sanear la propiedad, de oficio.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La Dirección Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Concejo.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del cumplimiento de lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza queda sin efecto todas las normas y resoluciones que se hayan dictado con anterioridad a este respecto.

Dado y firmado en el salón auditorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, al primer día del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Bladimir Armijos Vivanco, Alcalde del cantón Yantzaza.

f.) Silvana Escobar Arrobo, Secretaria del Concejo Enc.

CERTIFICO QUE LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza en Sesiones Ordinarias realizadas el 6 de noviembre y 1 de diciembre del año 2015, en primero y segundo debate respectivamente; de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente.

Yantzaza, 4 de diciembre de 2015

f.) Silvana Escobar Arrobo, Secretaria del Concejo Enc.

Yantzaza, 4 de diciembre de 2015, a las 14h20, de conformidad con lo estipulado en el Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal web www.yantzaza.gob.ec la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO.**

f.) Bladimir Armijos Vivanco, Alcalde del cantón Yantzaza.

SECRETARIA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, en la Gaceta Oficial y en el portal web www.yantzaza.gob.ec el señor Bladimir Armijos Vivanco, Alcalde del cantón Yantzaza la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO,** a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil quince. LO CERTIFICO.

f.) Silvana Escobar Arrobo, Secretaria del Concejo Enc.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA

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,
- c. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

Que, las municipalidades 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 YANTZAZA”

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales 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 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 crearen 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 de Yantzaza 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 evaluada, 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 Yantzaza.

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 yacentes 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 (urbanos) y (propietarios o posesionarios 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 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 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 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 TÍTULOS DE CRÉDITO.- 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 verbal o escrita y, la presentación de la especie valorada y el certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno. Se exceptúan de éstos requisitos cuando el pedido sea propuesto por Autoridad Judicial o de la Administración Pública.

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 URBANO 2016-2017											
PARROQUIA: YANTZAZA											
SECTOR	AGUA P.	ALCANT.	E. ELEC.	ALUM. P.	PRED VIA	RED TEL	ACERAS	BORDILLO	EC. BASE	SEO CALI	PROMEDIO
01 COBERTURA	100,00	80,70	100,00	96,00	72,56	100,00	91,33	93,87	100,00	70,93	90,54
DEFICIT	0,00	19,30	0,00	4,00	27,44	0,00	8,67	6,13	0,00	29,07	9,46
02 COBERTURA	95,00	50,35	96,15	79,32	36,17	100,00	25,35	37,29	93,78	16,68	63,01
DEFICIT	5,00	49,65	3,85	20,68	63,83	0,00	74,65	62,71	6,22	83,32	36,99
03 COBERTURA	88,74	30,67	91,87	37,83	29,23	100,00	3,18	6,94	77,25	5,78	47,15
DEFICIT	11,26	69,33	8,13	62,17	70,77	0,00	96,82	93,06	22,75	94,22	52,85
04 COBERTURA	50,17	12,77	62,77	14,61	29,66	100,00	0,52	6,52	36,09	6,52	31,96
DEFICIT	49,83	87,23	37,23	85,39	70,34	0,00	99,48	93,48	63,91	93,48	68,04
05 COBERTURA	19,76	3,66	28,23	5,16	24,46	100,00	0,00	0,00	13,68	0,00	19,49
DEFICIT	80,24	96,34	71,77	94,84	75,54	0,00	100,00	100,00	86,32	100,00	80,51
06 COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	20,86	100,00	0,00	0,00	0,33	0,00	12,12
DEFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00	79,14	0,00	100,00	100,00	99,67	100,00	87,88
PROMEDIO	58,95	29,69	63,17	38,82	35,49	100,00	20,06	24,10	53,52	16,65	44,05
PROMEDIO	41,05	70,31	36,83	61,18	64,51	0,00	79,94	75,90	46,48	83,35	55,95

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT URBANO 2016-2017											
PARROQUIA: LOS ENCUENTROS											
SECTOR	GUA P.	ALCANT.	E. ELECT	LUMB.	PRED VIA	RED TELE	ACERAS	BORDILLO	EC. BASE	SEO CALI	PROMEDIO
01 COBERTURA	77,78	50,10	81,94	57,78	39,02	100,00	14,22	22,22	70,44	21,44	53,49
DEFICIT	22,22	49,90	18,06	42,22	60,98	0,00	85,78	77,78	29,56	78,56	46,51
02 COBERTURA	15,34	12,13	19,12	9,88	27,25	100,00	0,00	8,82	12,71	8,47	21,37
DEFICIT	84,66	87,87	80,88	90,12	72,75	0,00	100,00	91,18	87,29	91,53	78,63
PROMEDIO	46,56	31,12	50,53	33,83	33,14	100,00	7,11	15,52	41,58	14,96	37,43
PROMEDIO	53,44	68,89	49,47	66,17	66,87	0,00	92,89	84,48	58,43	85,05	62,57

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT URBANO 2016-2017											
PARROQUIA: CHICAÑA											
SECTOR	GUA P.	ALCANT.	E. ELECT	LUMB.	PRED VIA	RED TELE	ACERAS	BORDILLO	EC. BASE	SEO CALI	PROMEDIO
01 COBERTURA	72,80	62,70	81,65	50,80	29,80	100,00	16,00	16,00	64,00	9,80	50,36
DEFICIT	27,20	37,30	18,35	49,20	70,20	0,00	84,00	84,00	36,00	9,20	49,65
02 COBERTURA	16,53	12,48	25,00	12,00	20,67	100,00	0,00	0,00	16,00	0,00	20,27
DEFICIT	83,47	87,52	75,00	88,00	79,33	0,00	100,00	100,00	84,00	100,00	79,73
PROMEDIO	44,67	37,59	53,33	31,40	25,24	100,00	8,00	8,00	40,00	4,90	35,31
PROMEDIO	55,34	62,41	46,68	68,60	74,77	0,00	92,00	92,00	60,00	95,10	64,69

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 o por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes;

VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA YANTZAZA

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
EJE 1		200.00			
EJE 2		130.00			
EJE 3		100.00			
1		170.00			
2		150.00			
3		95.00			
4		80.00			
5		68.00			
6		50.00			

VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA LOS ENCUENTROS

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
EJE 1		70.00			
EJE 2		60.00			
1		50.00			
2		30.00			

VALOR m² DE TERRENO ÁREA URBANA
DE LA PARROQUIA CHICAÑA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° MZ.
1		40.00			
2		30.00			

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

3.2.VIAS

1.0 a .88

ADOQUIN

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.

GAD MUNICIPAL DE YANTAZA FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO							
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,61	Madera Común	0,215	Madera Común	0,442	Pozo Ciego	0,109
Pilotes	1,43	Caña	0,0755	Caña	0,161	Canalización Aguas Servidas	0,153
Hierro	1,42	Madera Fina	1,423	Madera Fina	2,501	Canalización Aguas Lluvias	0,153
Madera Común	0,702	Arena-Cemento	0,21	Arena-Cemento	0,285	Canalización Combinado	0,549
Caña	0,497	Tierra	0	Grafiado	0,425	Baños	
Madera Fina	0,53	Mármol	3,521	Champiado	0,404	No tiene	0
Bloque	0,468	Marmelton	2,192	Fibro Cemento	0,663	Letrina	0,031
Ladrillo	0,468	Marmolina	1,21	Fibra Sintética	2,22	Baño Común	0,053
Piedra	0,468	Baldosa Cemento	0,5	Estuco	0,404	Medio Baño	0,097
Adobe	0,468	Baldosa Cerámica	0,738	Cubierta		Un Baño	0,133
Tapial	0,468	Parquet	1,423	Arena-Cemento	0,31	Dos Baños	0,266
Vigas y Cadenas		Vinyl	0,365	Baldosa Cemento	0,205	Tres Baños	0,399
No tiene	0	Duela	0,398	Baldosa Cerámica	0,738	Cuatro Baños	0,532
Hormigón Armado	0,935	Tablon / Gress	1,423	Azulejo	0,649	+de 4 Baños	0,666
Hierro	0,57	Tabla	0,265	Fibro Cemento	0,637	Eléctricas	
Madera Común	0,369	Azulejo	0,649	Teja Común	0,791	No tiene	0
Caña	0,117	Revestimiento Interior		Teja Vidriada	1,24	Alambre Exterior	0,594
Madera Fina	0,617	No tiene	0	Zinc	0,422	Tubería Exterior	0,625
Entre Pisos		Madera Común	0,659	Poliuretano	0	Empotradas	0,646
No Tiene	0	Caña	0,3795	Domos / Traslúcido	0		
Hormigón Armado	0,95	Madera Fina	3,726	Rubero	0		
Hierro	0,633	Arena-Cemento	0,424	Paja-Hojas	0,117		
Madera Común	0,387	Tierra	0,24	Cady	0,117		
Caña	0,137	Mármol	2,995	Tejuelo	0,409		
Madera Fina	0,422	Marmelton	2,115	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,37	Marmolina	1,235	No tiene	0		
Bóveda de Ladrillo	1,197	Baldosa Cemento	0,6675	Madera Común	0,642		
Bóveda de Piedra	1,197	Baldosa Cerámica	1,224	Caña	0,15		
Paredes		Grafiado	1,136	Madera Fina	1,662		
No tiene	0	Champiado	0,634	Aluminio	1,27		
Hormigón Armado	0,934	Revestimiento Exterior		Enrollable	0,863		
Madera Común	0,673	No tiene	0	Hierro-Madera	1,201		
Caña	0,36	Arena-Cemento	0,197	Madera Malla	0,03		
Madera Fina	1,665	Tierra	0,087	Tol Hierro	1,159		
Bloque	0,814	Mármol	0,9991	Ventanas			
Ladrillo	0,73	Marmelton	0,702	No tiene	0		
Piedra	0,693	Marmolina	0,4091	Hierro	0,305		
Adobe	0,605	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,159		
Tapial	0,513	Baldosa Cerámica	0,406	Madera Fina	0,353		
Bahareque	0,413	Grafiado	0,379	Aluminio	0,474		
Fibro-Cemento	0,7011	Champiado	0,2086	Enrollable	0,237		
Escalera		Revestimiento Escalera		Hierro-Madera	1		
No Tiene	0	No tiene	0	Madera Malla	0,063		
Hormigón Armado	0,101	Madera Común	0,03	Cubre Ventanas			
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Caña	0,015	No tiene	0		
Hormigón Simple	0,094	Madera Fina	0,149	Hierro	0,185		
Hierro	0,088	Arena-Cemento	0,017	Madera Común	0,087		
Madera Común	0,069	Mármol	0,103	Caña	0		
Caña	0,0251	Marmelton	0,0601	Madera Fina	0,409		
Madera Fina	0,089	Marmolina	0,0402	Aluminio	0,192		
Ladrillo	0,044	Baldosa Cemento	0,031	Enrollable	0,629		
Piedra	0,06	Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Malla	0,021		
Cubierta		Grafiado	0	Closets			
Hormigón Armado	1,86	Champiado	0	No tiene	0		
Hierro	1,309			Madera Común	0,301		
Estereo estructura	7,954			Madera Fina	0,882		
Madera Común	0,55			Aluminio	0,192		
Caña	0,215						
Madera Fina	1,654						

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: 23.2836; y la constante P2 en el valor de: 20.7855; 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

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.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Artículo 27.- DETERMINACIÓN 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:

a) El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2°/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 (2°/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).

Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial

urbano, se aplicará la Tarifa de 0,60 o/oo (CERO PUNTO SESENTA POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados 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.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el 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	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 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.”

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 DEL CANTÓN YANTZAZA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.12
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
9	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4

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; (poner su tabla)

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.3	364.384	322.192	280.000	237.808	191.781	161.096	111.233	69.041
SH 3.5	104.110	92.055	80.000	67.945	54.795	46.027	31.781	19.726
SH 3.7	117.123	103.562	90.000	76.438	61.644	51.781	35.753	22.192
SH 4.1	2.551	2.256	1.960	1.665	1.343	1.128	779	482
SH 4.11	10.726	9.484	8.242	7.000	5.645	4.742	3.274	2.032
SH 4.12	53.629	47.419	41.210	35.000	28.226	23.710	16.371	10.161
SH 5.2	960	848	737	626	505	424	293	182
SH 5.3	931	823	715	608	490	412	284	176
SH 6.4	823	728	633	537	433	364	251	156

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	10.000
10.001	a	50.000
50.001	a	100.000
100.001	a	200.000
200.001	a	500.000
500.001	a	1.000.000
1.000.001	a	5.000.000

+ de 500.0001

2. TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
 PENDIENTE LEVE
 PENDIENTE MEDIA
 PENDIENTE FUERTE

3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
 PARCIAL
 OCASIONAL

4. ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN
 SEGUNDO ORDEN
 TERCER ORDEN
 HERRADURA
 FLUVIAL
 LÍNEA FÉRREA
 NO TIENE

5. CALIDAD DEL SUELO**5.1.TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70**

DESLAVES
 HUNDIMIENTOS
 VOLCÁNICO
 CONTAMINACIÓN
 HELADAS
 INUNDACIONES

VIENTOS
 NINGUNA

5.2.EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE
 MODERADA
 SEVERA

5.3.DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO
 MODERADO
 MAL DRENADO
 BIEN DRENADO

6. SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES
 4 INDICADORES
 3 INDICADORES
 2 INDICADORES
 1 INDICADOR
 0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno 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.

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:

Valoración individual del terreno

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

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

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 0.55 o/oo (CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- 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).

Artículo 46.- 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 47.- 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 48.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 49.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Yantzaza, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Bladimir Armijos Vivanco, Alcalde del cantón Yantzaza

f.) Silvana Escobar Arrobo, Secretaria del Concejo Enc.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE YANTZAZA.- Certifico: Que 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 2016-2017 DEL CANTÓN YANTZAZA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, en las sesiones ordinarias del diez y quince de diciembre del año dos mil quince, en primero y segundo debate respectivamente; de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente.

f.) Silvana Escobar Arrobo, Secretaria del Concejo Enc.

Yantzaza, 16 de diciembre de 2015, a las 16h20, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto

la presente **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 YANTZAZA**, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República.- **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación, conforme lo establece el Art. 322 y 324 del COOTAD.

f.) Bladimir Armijos Vivanco, Alcalde del cantón Yantzaza

SECRETARIA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, en la Gaceta Oficial y en el portal web www.yantzaza.gob.ec el señor Bladimir Armijos Vivanco, Alcalde del cantón Yantzaza 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 YANTZAZA**, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil quince. **LO CERTIFICO.**

f.) Silvana Escobar Arrobo, Secretaria del Concejo Enc.



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

121 años
de servicio al país