



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 123

**Quito, jueves 24 de
abril de 2014**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

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

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-990 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

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

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

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

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

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA

Págs.

-	Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2014-2015	3
-	Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2014-2015.....	18
-	De adjudicación administrativa y titularización de lotes, fajas y remanentes viales	38
-	De adjudicación administrativa y titularización de predios	43

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE IBARRA**

Considerandos:

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone:

En el Art. 55, que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, literal i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

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

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio (Art. 496 COOTAD).

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y

disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

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

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

Que el artículo 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 le 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 uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al concejo municipal **artículos, 57 literal a), b) y 517.**

Expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
RURALES PARA EL BIENIO
2014-2015.**

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

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

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

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

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

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

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

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

CODIFICACION CATASTRAL:

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

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 POLIGONO, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 5.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites Cantonales, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 6.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los **Arts. 514 a 521** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

- 1.- El impuesto a los predios rurales.
- 2.- Impuesto adicional para el cuerpo de bomberos.

Art. 7.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 8.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Ibarra, lo señalado en el Art. 23 del Código Tributario y Art. 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 9.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los **Arts.: 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario** y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del Cantón y lo que señala el **Art. 515** en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos establecidos en el **Art. 516 COOTAD:**

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

**TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL CANTÓN IBARRA
SECTOR HOMOGÉNEO N 6.4**

Uso del Suelo: Agrícola, Ganadero, Forestal, Agroexportación, Reserva Ecológica, Bioacuíatico, Avícola, Porcícola, vivienda, recreacional/turismo, comercial, salud, religioso, educacional, industrial, minero y otros.

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMED.	COEFIC. DE CORREC.	RANGOS DE SUPERFICIE													
			0-0001	0-0501	0-1001	0-1501	0-2001	0-2501	0-5001	1-5 Ha.	5-10 Ha.	10-20 Ha.	20-50 Ha.	50-100 Ha.	100-500 Ha.	500 Ha.
			0-0500	0-1000	0-1500	0-2000	0-2500	0-5000	1-0000							
			2.41	2.178	1.946	1.714	1.482	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85
1	68	3.40	6,965	6,294	5,624	4,953	4,283	3,613	3,468	3,324	3,179	3,035	2,890	2,746	2,601	2,457
2	61	3.05	6,248	5,646	5,045	4,444	3,842	3,241	3,111	2,981	2,852	2,722	2,593	2,463	2,333	2,204
3	54	2.70	5,531	4,999	4,466	3,934	3,401	2,869	2,754	2,639	2,525	2,410	2,295	2,180	2,066	1,951
4	41	2.05	4,199	3,795	3,391	2,987	2,582	2,178	2,091	2,004	1,917	1,830	1,743	1,655	1,568	1,481
5	32	1.60	3,278	2,962	2,647	2,331	2,016	1,700	1,632	1,564	1,496	1,428	1,360	1,292	1,224	1,156
6	20	1.00	2,049	1,851	1,654	1,457	1,260	1,063	1,020	978	935	893	850	808	765	723
7	10	0.50	1,024	926	827	728	630	531	510	489	468	446	425	404	383	361
8	6	0.30	615	555	496	437	378	319	306	293	281	268	255	242	230	217
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05

**TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL CANTÓN I BARRA
SECTOR HOMOGÉNEO 6.5**

Uso del Suelo: Agrícola, Ganadero, Forestal, Agroexportación, Reserva Ecológica, Bioacuíatico, Avícola, Porcícola, vivienda, recreacional/turismo, comercial, salud, religioso, educacional, industrial, minero y otros.

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE PROMED.	COEFIC. DE CORREC.	RANGOS DE SUPERFICIE													
			0-0001	0-0501	0-1001	0-1501	0-2001	0-2501	0-5001	1-5 Ha.	5-10 Ha.	10-20 Ha.	20-50 Ha.	50-100 Ha.	100-500 Ha.	, + 500 Ha.
			0-0500	0-1000	0-1500	0-2000	0-2500	0-5000	1-0000							
			2.41	2.178	1.946	1.714	1.482	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85
1	68	3.40	3,687	3,332	2,977	2,622	2,267	1,913	1,836	1,760	1,683	1,607	1,530	1,454	1,377	1,301
2	61	3.05	3,308	2,989	2,671	2,352	2,034	1,716	1,647	1,578	1,510	1,441	1,373	1,304	1,235	1,167
3	54	2.70	2,928	2,646	2,364	2,083	1,801	1,519	1,458	1,397	1,337	1,276	1,215	1,154	1,094	1,033
4	41	2.05	2,223	2,009	1,795	1,581	1,367	1,153	1,107	1,061	1,015	969	923	876	830	784
5	32	1.60	1,735	1,568	1,401	1,234	1,067	900	864	828	792	756	720	684	648	612
6	20	1.00	1,085	980	876	771	667	563	540	518	495	473	450	428	405	383
7	10	0.50	542	490	438	386	333	281	270	259	248	236	225	214	203	191
8	6	0.30	325	294	263	231	200	169	162	155	149	142	135	128	122	115
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES
FACTORES DE AFECTACIÓN (AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR)**

COD	DESCRIPCION	COEFICIENTE
f1	Topografía	
1	1 Plana	1,02
2	2 Pendiente Leve	1,00
3	3 Pendiente Media	0,98
4	4 Pendiente Fuerte	0,95

f2	Erosion		
5	1 Leve	1,00	
6	2 Moderada	0,98	
7	3 Severa	0,95	
f3	Tipo De Riesgo		
8	1 Deslaves	0,95	
9	2 Hundimientos	0,96	
10	3 Volcanico	0,97	
11	4 Contaminacion	0,98	
12	5 Heladas	0,97	
13	6 Inundaciones	0,99	
14	7 Ninguna	1,00	
f4	Forma Del Predio		
15	1 Regular	1,02	
16	2 Irregular	0,98	
17	3 Muy Irregular	0,95	
f5	Drenaje		
18	1 Exesivo	0,93	
19	2 Moderado	0,98	
20	3 Mal Drenado	0,95	
21	4 Bien Drenado	1,02	
COD	DESCRIPCION	COEFICIENTE	
f6	Poblaciones Cercanas		
1	1 Capital Provincial	1,02	
2	2 Cabecera Cantonal	1,00	
3	3 Cabecera Parroquial	0,98	
4	4 Asentamientos Urbanos	0,95	
f7	Vías		
5	1 Primer Orden	1,02	
6	2 Seg. Orden	1,00	
7	3 Tercer Orden	0,98	
8	4 Herradura	0,95	
9	5 Fluvial	0,95	
10	6 Linea Ferrea	0,95	
11	7 No Tiene	0,93	
f8	Riego		
12	1 Permanente	1,02	
13	2 Parcial	1,00	
14	3 Ocasional	0,98	
15	4 No Tiene	0,93	
f9	Serv. Básicos		
16	1 Electricidad	1,02	5 INDICADORES
17	2 Abast. De Agua	1,00	4 INDICADORES
18	3 Alcantarillado	0,98	3 INDICADORES
19	4 Telefono	0,95	2 INDICADORES
20	5 Trans. Publico	0,93	1 INDICADORES
21	6 No Tiene	0,91	0 INDICADORES

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor del suelo, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará la siguiente fórmula:

Valor Individual del terreno = Superficie del Predio por clase de suelo x Valor base del suelo x factores de afectación de aumento o reducción:

VIT= $Scs * Vsh * Fa$
VIT= Valor Individual del Terreno
Vsh= Valor base del Suelo por Sector Homogéneo,
 Rangos de Superficie y Clases de Suelo
Scs= Superficie del Predio por Clase de Suelo
Fa= Factores de afectación
 F1 = Por Topografía
 F2 = Por Erosión del Suelo
 F3 = Por Tipo de Riesgo
 F4 = Por Forma del Predio
 F5 = Por Drenaje
 F6 = Por Poblaciones Cercanas
 F7 = Por Vías de Acceso
 F8 = Por Riego
 F9 = Por Servicios Básicos

Para proceder al cálculo del Valor Individual del Terreno de cada predio: se multiplicará la Superficie del Predio (por clase de suelo) x el Valor base del suelo (según sector homogéneo, rango de superficie y clase de suelo) x los factores de afectación (de aumento o reducción del valor).

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 closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

**FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL
 VALOR EN M2 DE EDIFICACIONES
 2014-2015**

DETALLE	MATERIAL	FACTOR
COLUMNA Y PILASTRA	NO TIENE	0
COLUMNA Y PILASTRA	HORMIGÓN ARMADO	7.4063
COLUMNA Y PILASTRA	HIERRO	4.35369
COLUMNA Y PILASTRA	MADERA COMUN	2.05337
COLUMNA Y PILASTRA	CAÑA	1.36345
COLUMNA Y PILASTRA	PIEDRA	1.61029
COLUMNA Y PILASTRA	LADRILLO	1.42538
COLUMNA Y PILASTRA	ADOBE/TAPIAL	1.42538
COLUMNA Y PILASTRA	GAVION/PILOT	0.29117
COLUMNA Y PILASTRA	MADERA FINA	1.72766
COLUMNA Y PILASTRA	BLOQUE	1.12442
VIGAS Y CADENAS	NO TIENE	0
VIGAS Y CADENAS	HORMIGÓN ARMADO	2.07317
VIGAS Y CADENAS	HIERRO	2.67003

DETALLE	MATERIAL	FACTOR
VIGAS Y CADENAS	MADERA COMÚN	1.16952
VIGAS Y CADENAS	CAÑA	0.54527
VIGAS Y CADENAS	MADERA FINA	1.27314
VIGAS Y CADENAS	GAVION/PILOT	0.29117
ENTRE PISOS	NO TIENE	0
ENTRE PISOS	HORMIGÓN ARMADO	1.02047
ENTRE PISOS	HIERRO	1.58906
ENTRE PISOS	MADERA	0.63668
ENTRE PISOS	CAÑA	0.59015
ENTRE PISOS	MADERA Y LADRILLO	0.68299
ENTRE PISOS	BÓVEDA DE LADRILLO	0.6754
ENTRE PISOS	BÓVEDA DE PIEDRA	1.89706
PAREDES	BLOQUE	2.42605
PAREDES	LADRILLO	3.8192
PAREDES	PIEDRA	9.02066
PAREDES	ADOBE	3.52451
PAREDES	TAPIAL	3.84483
PAREDES	BAHAREQUE	1.53494
PAREDES	MADERA FINA	4.05207
PAREDES	MADERA COMÚN	2.5245
PAREDES	CAÑA	1.75703
PAREDES	NO TIENE	0
ESCALERA	HORMIGÓN ARMADO	1.08042
ESCALERA	HIERRO	0.35607
ESCALERA	MADERA	0.16478
ESCALERA	PIEDRA	0.24024
ESCALERA	LADRILLO	0.08415
ESCALERA	HORMIGÓN SIMPLE	0.8085
CUBIERTA	ESTEREO ESTRUCTURA	8.99767
CUBIERTA	HORMIGÓN ARMADO	6.17562
CUBIERTA	VIGAS METÁLICAS	3.68929
CUBIERTA	MADERA FINA	3.52132
CUBIERTA	MADERA COMÚN	2.50261
CUBIERTA	CAÑA	1.3299
CUBIERTA	NO TIENE	0
REVESTIMIENTO DE PISOS	CEMENTO ALISADO	1.21462

DETALLE	MATERIAL	FACTOR
REVESTIMIENTO DE PISOS	MÁRMOL	27.11676
REVESTIMIENTO DE PISOS	TERRAZO MARMETON	2.02455
REVESTIMIENTO DE PISOS	BALDOSA DE CERÁMICA	2.49832
REVESTIMIENTO DE PISOS	BALDOSA DE CEMENTO	1.75703
REVESTIMIENTO DE PISOS	TABLÓN DE PARQUET	2.13752
REVESTIMIENTO DE PISOS	VINYL	1.22947
REVESTIMIENTO DE PISOS	DUELA	3.50449
REVESTIMIENTO DE PISOS	TABLA	2.44409
REVESTIMIENTO DE PISOS	TABLON/GRESS	2.64913
REVESTIMIENTO DE PISOS	POLIETILENO	1.14389
REVESTIMIENTO DE PISOS	CADY	2.78762
REVESTIMIENTO DE PISOS	TIERRA	0.29117
REVESTIMIENTO INTERIOR	NO TIENE	0
REVESTIMIENTO INTERIOR	MADERA FINA	4.74793
REVESTIMIENTO INTERIOR	MADERA COMÚN	3.37436
REVESTIMIENTO INTERIOR	ARENA-CEMENTO	1.29932
REVESTIMIENTO INTERIOR	ENLUCIDOS TIERRA	1.05424
REVESTIMIENTO INTERIOR	AZULEJO	3.97958
REVESTIMIENTO INTERIOR	GRAFIADO CHAFADO-AFINES	1.37742
REVESTIMIENTO INTERIOR	PIEDRA O LADRILLO ORN.	14.22476
REVESTIMIENTO INTERIOR	TABLON/GRESS	1.09263
REVESTIMIENTO EXTERIOR	NO TIENE	0
REVESTIMIENTO EXTERIOR	MADERA FINA	2.43771
REVESTIMIENTO EXTERIOR	MADERA COMÚN	1.71974
REVESTIMIENTO EXTERIOR	ARENA-CEMENTO	0.59829
REVESTIMIENTO EXTERIOR	ENLUCIDOS TIERRA	0.48675
REVESTIMIENTO EXTERIOR	MARMOL MARMOLINA B. CR.	16.3702
REVESTIMIENTO EXTERIOR	GRAFIADO CHAFADO-AFINES	0.6358
REVESTIMIENTO EXTERIOR	ALUMINIO	7.42258
REVESTIMIENTO EXTERIOR	PIEDRA O LADRILLO ORNAM.	0.74448
REVESTIMIENTO EXTERIOR	TABLON/GRESS	1.09263
REVESTIMIENTO ESCALERA	NO TIENE	0
REVESTIMIENTO ESCALERA	MADERA FINA	0.06523
REVESTIMIENTO ESCALERA	MADERA COMÚN	0.04081
REVESTIMIENTO ESCALERA	ARENA-CEMENTO	0.02068

DETALLE	MATERIAL	FACTOR
REVESTIMIENTO ESCALERA	ENLUCIDOS TIERRA	0.16599
REVESTIMIENTO ESCALERA	MÁRMOL MARMOLINA B. CR.	0.56012
REVESTIMIENTO ESCALERA	PIEDRA O LADRILLO ORNAM.	0.22473
REVESTIMIENTO ESCALERA	BALDOSA CEMENTO-VYNIL	0.04191
REVESTIMIENTO ESCALERA	TABLON/GRESS	1.09263
TUMBADOS	NO TIENE	0
TUMBADOS	MADERA FINA	2.75825
TUMBADOS	MADERA COMÚN	1.71831
TUMBADOS	ARENA-CEMENTO	0.86669
TUMBADOS	ENLUCIDOS TIERRA	0.70312
TUMBADOS	CHAMPEADO	0.869
TUMBADOS	ESTUCO FIBRO-CEMENTO	1.81962
TUMBADOS	FIBRA SINTÉTICA	2.56498
CUBIERTA	ARENA-CEMENTO	0.96371
CUBIERTA	TEJA VIDRIADA	6.01579
CUBIERTA	TEJA COMÚN	2.36786
CUBIERTA	FIBRO-CEMENTO	2.15039
CUBIERTA	ZINC	1.81434
CUBIERTA	BALDOSA CERÁMICA	2.7973
CUBIERTA	BALDOSA CEMENTO	1.97131
CUBIERTA	TEJUELO	1.15907
CUBIERTA	PAJA-HOJAS	0.60291
CUBIERTA	GAVION/PILOT	0
CUBIERTA	NO TIENE	0
CUBIERTA	POLIETILENO	0.50248
CUBIERTA	DOMOS/TRASLUCIDA	1.21176
CUBIERTA	RUBEROY	0.50248
CUBIERTA	CADY	2.04149
PUERTAS	NO TIENE	0
PUERTAS	MADERA FINA	3.4881
PUERTAS	MADERA COMÚN	1.29734
PUERTAS	ALUMINIO	3.13786
PUERTAS	HIERRO	2.27931
PUERTAS	HIERRO MADERA	0.19041
PUERTAS	ENROLLABLE	1.74449

DETALLE	MATERIAL	FACTOR
VENTANAS	NO TIENE	0
VENTANAS	MADERA FINA	0.97383
VENTANAS	MADERA COMÚN	0.74558
VENTANAS	ALUMINIO	2.0141
VENTANAS	HIERRO	1.37533
VENTANAS	MADERA MALLA	0.36773
CUBRE VENTANAS	NO TIENE	0
CUBRE VENTANAS	MADERA FINA	0.59686
CUBRE VENTANAS	MADERA COMÚN	0.4224
CUBRE VENTANAS	ALUMINIO	1.18525
CUBRE VENTANAS	HIERRO	0.4719
CUBRE VENTANAS	ENROLLABLE	1.32033
CLOSETS	NO TIENE	0
CLOSETS	MADERA FINA	2.10232
CLOSETS	MADERA COMÚN	1.12178
CLOSETS	ALUMINIO	2.39437
CLOSETS	TOL HIERRO	2.33728
SANITARIOS	NO TIENE	0
SANITARIOS	POZO CIEGO	0.31009
SANITARIOS	CANALIZACIÓN AGUAS SERVIDAS	0.26642
SANITARIOS	CANALIZACIÓN AGUAS LLUVIAS	0.26642
SANITARIOS	CANALIZACIÓN COMBINADO	0.75086
BAÑOS	NO TIENE	0
BAÑOS	LETRINA	0.52173
BAÑOS	COMÚN	0.39743
BAÑOS	MEDIO BAÑO	0.31009
BAÑOS	1 BAÑO	0.39743
BAÑOS	2 BAÑOS	0.79486
BAÑOS	3 BAÑOS	1.19251
BAÑOS	4 BAÑOS	1.58994
BAÑOS	+ DE 4 BAÑOS	2.38469
ELÉCTRICAS	NO TIENE	0
ELÉCTRICAS	ALAMBRE EXTERIOR	1.30834
ELÉCTRICAS	TUBERÍA EXTERIOR	1.36136
ELÉCTRICAS	EMPOTRADAS	1.43242

DETALLE	MATERIAL	FACTOR
ESPECIALES	NO TIENE	0
ESPECIALES	ASCENSOR	0
ESPECIALES	PISCINA	0
ESPECIALES	SAUNA-TURCO	4.73715
ESPECIALES	BARBACOA	0.75405

**TABLA PARA LA VALORACIÓN
DE INVERSIONES PERMANENTES**

cod	descripcion	cod	descripcion	valor	unidad
1	CANAL DE RIEGO	3	REVESTIDO ARENA/CEMENTO	16.09	M2
1	CANAL DE RIEGO	2	ENTUBADO	16.87	M2
1	CANAL DE RIEGO	1	TIERRA	2.17	M2
2	ESTANQUE SIN REVESTIMIENTO	4	N/D	7.65	M3
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	8	HORMIGON ARMADO	53.96	M3
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	7	PIEDRA	28.95	M2
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	6	ARENA/CEMENTO	49.82	M3
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	5	LADRILLO	27.61	M3
4	CANCHAS DEPORTIVAS	16	CESPED	4.26	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	15	HORMIGON ARMADO	20.01	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	10	ARENA/CEMENTO	16.72	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	9	TIERRA	1.77	M2
5	CAMINO TERCEARIO	11	LASTRE	18.63	M2
6	CAMINO SECUNDARIO	12	PIEDRA	3.83	M2
7	CAMINO PRIMARIO	13	CEMENTO	12.25	M2
8	PATIO INTERIOR	17	CEMENTO	13.46	M2
8	PATIO INTERIOR	14	CESPED	4.12	M2
9	PISCINA	20	TIERRA	13.97	M3
9	PISCINA	19	CEMENTO	85.12	M3
9	PISCINA	18	BALDOSA	154.56	M3
10	CERRAMIENTO	25	MALLA	36.93	M2
10	CERRAMIENTO	24	ALAMBRE	30.12	M2
10	CERRAMIENTO	23	BLOQUE	48.72	M2
10	CERRAMIENTO	22	LADRILLO	56.34	M2
10	CERRAMIENTO	21	TAPIAL	14.13	M2
11	INVERNADEROS	32	MADERA	8.96	M2
11	INVERNADEROS	27	HIERRO	13.44	M2
11	INVERNADEROS	26	ALUMINIO	22.40	M2
12	CAMINO DE HERRADURA	28	TIERRA	2.35	M2
13	TANQUE	29	HORMIGON ARMADO	53.96	M2
14	PARQUEADERO	31	TIERRA	1.79	M2
14	PARQUEADERO	30	CEMENTO	16.80	M2

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

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
	APORTICADO				SOPORTANTES		
Años	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
CUMPLIDOS	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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

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

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

Art. 11.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el, **Art. 495 COOTAD.**

Art. 12.- DEDUCCIONES, REBAJAS y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

La rebaja por deudas hipotecarias será el 40% del saldo del valor del capital de la deuda sin que pueda exceder del 50% del valor de predio.

Art. 13.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del 0.8 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad de conformidad al **Art. 517 COOTAD.**

El impuesto predial no podrá ser menor al valor cancelado en el año anterior, excepto en los casos en que la

disminución de la base imponible se deba a una disminución de áreas de terreno por fraccionamiento o partición; y/o disminución del área de construcción.

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, **en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7**, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 15.- 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 **Art. 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**.

Art. 16.- NORMAS RELATIVAS A LA TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- 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 **Art. 519 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización** y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas la determinación del impuesto predial rural y la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, **Art. 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, 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.

Art. 18.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.- 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año.

La Dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fechase calcularán los recargos por mora de acuerdo con la Ley, de conformidad con el **Art. 523 del**

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Art. 19.- 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 de la Junta Monetaria, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 20.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 21.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 22.- 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, conforme lo dispuesto en el **Art. 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**.

Art. 23.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el **Art. 115 del Código Tributario** y el **Art. 496 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.

Art. 24.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el **Libro IV del Código Tributario**.

Art. 25.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 26. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el 01 de Enero del 2014, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 27.- 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 Ilustre Concejo Municipal de San Miguel de Ibarra, a los 27 días del mes de noviembre de 2013

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2014-2015.** fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones ordinarias del 20 y 27 de noviembre del 2013,

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- A los 2 días del mes de diciembre del año 2013.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, cúmplome remitir **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2014-2015,** al Señor Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e)

ALCALDIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- Ibarra, a los. 2 días del mes de diciembre del año 2013.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sancionó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2014-2015.**

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra.

Proveyó y firmó el Señor Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra, **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL**

IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2014-2015 el 2 de diciembre del 2013.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e)

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE IBARRA

Considerandos:

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone:

En el Art. 55, que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, literal i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

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

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio (Art. 496 COOTAD).

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

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

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

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

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

Que el artículo 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 le 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 uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al concejo municipal **artículos, 57 literal a), b) y 517.**

Expide:

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

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

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

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y

mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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

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

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

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

Art. 4. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende:

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 que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menor al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 5.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con el Art. 501 del COOTAD.

Art. 6.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 501 a 513 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

- 1.- El impuesto a los predios urbanos.
- 2.- Impuesto adicional para el cuerpo de bomberos.
- 3.- Impuesto a los inmuebles no edificados.

Art. 7.- 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 del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e inversiones

Art. 8.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Ibarra, lo señalado en el Art. 23 del Código Tributario.

Art. 9.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las

herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personería jurídica, como señalan los Arts.: 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como urbanas del Cantón.

Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos establecidos en el

Art. 495 COOTAD de los literales a, b y c:

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

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; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS IBARRA										
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	87.79	100.00	100.00	100.00	86.80	97.18
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	12.21	0.00	0.00	0.00	13.20	1.53
02 COBERTURA	99.68	99.60	99.48	99.16	65.46	86.49	86.13	100.00	36.18	92.00
DEFICIT	0.32	0.40	0.52	0.84	34.54	13.51	13.87	0.00	63.82	8.00
03 COBERTURA	79.18	81.82	78.49	76.64	43.19	35.21	37.38	91.30	2.46	65.40
DEFICIT	20.82	18.18	21.51	23.36	56.81	64.79	62.62	8.70	97.54	34.60
04 COBERTURA	38.78	39.08	31.85	31.01	26.47	12.43	11.81	48.13	0.00	29.94
DEFICIT	61.22	60.92	68.15	68.99	73.53	87.57	88.19	51.87	100.00	70.06
05 COBERTURA	4.31	0.69	0.47	0.93	19.90	0.34	3.26	4.21	0.00	4.26
DEFICIT	95.69	99.31	99.53	99.07	80.10	99.66	96.74	95.79	100.00	95.74

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO SAN ANTONIO (PARROQUIA SAN ANTONIO)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	73.23	86.07	96.29	100.00	94.45
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	26.77	13.93	3.71	0.00	5.55
02 COBERTURA	88.90	88.90	92.31	91.79	55.88	61.13	57.85	95.49	79.03
DEFICIT	11.10	11.10	7.69	8.21	44.12	38.87	42.15	4.51	20.97
03 COBERTURA	62.37	65.63	69.02	68.70	33.53	28.30	24.65	72.70	53.11
DEFICIT	37.63	34.37	30.98	31.30	66.47	71.70	75.35	27.30	46.89
04 COBERTURA	41.48	46.38	44.78	11.23	28.71	8.68	2.02	22.07	25.67
DEFICIT	58.52	53.62	55.22	88.77	71.29	91.32	97.98	77.93	74.33
05 COBERTURA	13.60	16.00	28.23	27.35	27.87	3.87	1.55	12.84	16.41
DEFICIT	86.40	84.00	71.77	72.65	72.13	96.13	98.45	87.16	83.59

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO PLAYAS DE AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	94.88	100.00	100.00	59.20	38.24	74.00	0.00	100.00	70.79
DEFICIT	5.12	0.00	0.00	40.80	61.76	26.00	100.00	0.00	29.21
02 COBERTURA	61.98	57.29	53.26	44.87	41.43	43.74	0.00	96.70	49.91
DEFICIT	38.02	42.71	46.74	55.13	58.57	56.26	100.00	3.30	50.09
03 COBERTURA	31.86	33.66	39.28	53.52	28.72	19.45	0.00	45.52	31.50
DEFICIT	68.14	66.34	60.72	46.48	71.28	80.55	100.00	54.48	68.50
04 COBERTURA	10.63	5.31	8.93	31.71	21.26	0.00	0.00	8.86	10.84
DEFICIT	89.37	94.69	91.07	68.29	78.74	100.00	100.00	91.14	89.16

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO SALINAS (PARROQUIA SALINAS)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	98.96	97.00	62.77	59.75	96.67	73.58	86.09
DEFICIT	0.00	0.00	1.04	3.00	37.23	40.25	3.33	26.42	13.91
02 COBERTURA	89.03	94.51	91.07	87.71	41.31	31.86	69.14	63.86	71.06
DEFICIT	10.97	5.49	8.93	12.29	58.69	68.14	30.86	36.14	28.94
03 COBERTURA	42.10	56.10	48.44	47.75	37.30	16.63	36.25	29.00	39.20
DEFICIT	57.90	43.90	51.56	52.25	62.70	83.38	63.75	71.00	60.80
04 COBERTURA	0.00	8.27	45.83	32.67	20.13	0.00	0.00	0.00	13.36
DEFICIT	100.00	91.73	54.17	67.33	79.87	100.00	100.00	100.00	86.64

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	84.94	83.53	78.71	13.51	61.41	58.12	58.35	100.00	67.32
DEFICIT	15.06	16.47	21.29	86.49	38.59	41.88	41.65	0.00	32.68
02 COBERTURA	69.53	88.36	70.45	58.91	26.91	68.36	17.82	42.91	55.41
DEFICIT	30.47	11.64	29.55	41.09	73.09	31.64	82.18	57.09	44.59
03 COBERTURA	27.47	48.80	41.67	28.00	24.80	26.00	8.00	16.00	27.59
DEFICIT	72.53	51.20	58.33	72.00	75.20	74.00	92.00	84.00	72.41

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO DE CARPUELA (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	97.22	77.78	40.98	85.78	41.11	100.00	80.36
DEFICIT	0.00	0.00	2.78	22.22	59.02	14.22	58.89	0.00	19.64
02 COBERTURA	100.00	100.00	94.06	65.56	35.11	39.00	8.11	100.00	67.73
DEFICIT	0.00	0.00	5.94	34.44	64.89	61.00	91.89	0.00	32.27
03 COBERTURA	89.26	67.54	78.57	80.57	28.23	38.29	3.43	74.00	57.49
DEFICIT	10.74	32.46	21.43	19.43	71.77	61.71	96.57	26.00	42.51
04 COBERTURA	62.40	48.00	50.00	30.00	35.00	35.50	0.00	74.00	41.86
DEFICIT	37.60	52.00	50.00	70.00	65.00	64.50	100.00	26.00	58.14

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO DE CHOTA (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	51.56	88.89	88.44	100.00	91.11
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	48.44	11.11	11.56	0.00	8.89
02 COBERTURA	85.37	85.37	85.71	84.57	53.83	48.00	58.57	74.00	71.93
DEFICIT	14.63	14.63	14.29	15.43	46.17	52.00	41.43	26.00	28.07
03 COBERTURA	66.40	24.80	75.00	76.00	36.53	33.33	0.00	66.67	47.34
DEFICIT	33.60	75.20	25.00	24.00	63.47	66.67	100.00	33.33	52.66

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO DE LITA (PARROQUIA LITA)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	87.50	88.00	55.60	100.00	70.67	100.00	87.72
DEFICIT	0.00	0.00	12.50	12.00	44.40	0.00	29.33	0.00	12.28
02 COBERTURA	88.18	88.18	86.54	87.08	40.74	43.69	13.12	100.00	68.44
DEFICIT	11.82	11.82	13.46	12.92	59.26	56.31	86.88	0.00	31.56

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO DE SAN PEDRO (PARROQUIA LA CAROLINA)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	57.40	0.00	78.50	0.00	66.99
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	42.60	100.00	21.50	100.00	33.01
02 COBERTURA	74.72	94.88	80.00	64.00	28.00	0.00	67.20	0.00	51.10
DEFICIT	25.28	5.12	20.00	36.00	72.00	100.00	32.80	100.00	48.90
03 COBERTURA	40.16	60.00	50.00	24.00	21.44	0.00	24.80	0.00	27.55
DEFICIT	59.84	40.00	50.00	76.00	78.56	100.00	75.20	100.00	72.45

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO JUNCAL (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	79.64	79.27	59.93	57.45	65.45	74.36	77.01
DEFICIT	0.00	0.00	20.36	20.73	40.07	42.55	34.55	25.64	22.99
02 COBERTURA	92.91	92.91	85.71	64.57	39.66	31.71	24.86	28.57	57.61
DEFICIT	7.09	7.09	14.29	35.43	60.34	68.29	75.14	71.43	42.39

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PNUCLEO URBANO DE SANTO DOMINGO PARROQUIA SAN ANTONIO)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	50.40	24.29	0.00	64.00	67.34
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	49.60	75.71	100.00	36.00	32.66
02 COBERTURA	60.28	62.73	69.65	71.29	37.22	30.47	0.00	38.24	46.24
DEFICIT	39.72	37.27	30.35	28.71	62.78	69.53	100.00	61.76	53.77
03 COBERTURA	26.10	26.10	35.38	35.50	23.60	15.25	0.00	20.75	22.84
DEFICIT	73.90	73.90	64.62	64.50	76.40	84.75	100.00	79.25	77.17

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO LOS SOLES (PARROQUIA SAN ANTONIO)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	81.28	94.08	89.00	59.20	30.56	59.60	59.60	100.00	71.67
DEFICIT	18.72	5.92	11.00	40.80	69.44	40.40	40.40	0.00	28.34
02 COBERTURA	60.80	69.83	79.71	64.00	27.20	50.00	46.29	100.00	62.23
DEFICIT	39.20	30.17	20.29	36.00	72.80	50.00	53.71	0.00	37.77
03 COBERTURA	40.32	51.36	42.20	33.60	20.64	19.60	0.00	70.00	34.72
DEFICIT	59.68	48.64	57.80	66.40	79.36	80.40	100.00	30.00	65.29

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO LA ESPERANZA (PARROQUIA LA ESPERANZA)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	83.29	94.31	94.44	100.00	55.82	94.22	82.89	100.00	88.12
DEFICIT	16.71	5.69	5.56	0.00	44.18	5.78	17.11	0.00	11.88
02 COBERTURA	74.60	74.60	75.00	76.00	35.55	62.38	46.75	62.38	63.41
DEFICIT	25.40	25.40	25.00	24.00	64.45	37.63	53.25	37.63	36.59
03 COBERTURA	50.40	50.40	50.00	48.00	27.68	50.00	22.40	50.00	43.61
DEFICIT	49.60	49.60	50.00	52.00	72.32	50.00	77.60	50.00	56.39

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO DE ZULETA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	28.64	100.00	0.00	60.00	73.58
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	71.36	0.00	100.00	40.00	26.42
02 COBERTURA	91.47	91.47	91.67	84.00	28.80	91.33	0.00	30.00	63.59
DEFICIT	8.53	8.53	8.33	16.00	71.20	8.67	100.00	70.00	36.41

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO LIMONAL (PARROQUIA CAROLINA)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	33.45	63.20	58.55	40.91	100.00	74.51
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	66.55	36.80	41.45	59.09	0.00	25.49
02 COBERTURA	84.96	89.76	80.00	0.00	24.80	10.00	39.60	100.00	53.64
DEFICIT	15.04	10.24	20.00	100.00	75.20	90.00	60.40	0.00	46.36

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO GUALLUPE (PARROQUIA LA CAROLINA)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	60.69	78.29	75.00	52.57	27.66	15.71	0.00	100.00	51.24
DEFICIT	39.31	21.71	25.00	47.43	72.34	84.29	100.00	0.00	48.76
02 COBERTURA	25.12	55.20	60.00	19.20	21.28	0.00	0.00	70.00	31.35
DEFICIT	74.88	44.80	40.00	80.80	78.72	100.00	100.00	30.00	68.65

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO DE ANGOCHAGUA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)									
SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	0.00	100.00	100.00	70.40	50.40	90.00	0.00	0.00	51.35
DEFICIT	100.00	0.00	0.00	29.60	49.60	10.00	100.00	100.00	48.65
02 COBERTURA	0.00	100.00	100.00	46.86	50.40	0.00	0.00	0.00	37.16
DEFICIT	100.00	0.00	0.00	53.14	49.60	100.00	100.00	100.00	62.84

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

Cada grupo de valores tiene su simbología y el precio de sector así en la ciudad de IBARRA tenemos:

PRECIOS POR EJES COMERCIALES

LONGITUDINALES

CÓDIGO	VALOR	DESCRIPCIÓN
L1	120	Panamericana Norte (Entre Aníbal Guzmán y José María Córdova)
L2	350	Av. Capitán Cristóbal de Troya (Entre Av. Mariano Acosta y Av. Fray Vacas Galindo)
L3	350	Av. Capitán Cristóbal de Troya (Entre Jaime Rivadeneira y Av. Fray Vacas Galindo)
L4	270	Av. Capitán Cristóbal de Troya (Entre Víctor Guzmán y Av. Jaime Roldós)
L5	180	Av. Capitán Cristóbal de Troya (Entre Jaime Roldós y Obispo Jesús Yerovi)
L6	180	Av. Jaime Rivadeneira (Entre Cristóbal de Troya y Luis Vargas)
L7	410	Av. Jaime Rivadeneira (Entre Luis Vargas y Av. Mariano Acosta)
L8	160	Chica Narváez (Entre Troya y García Moreno)
L9	200	Chica Narváez (Entre García Moreno y Oviedo)
L10	250	Chica Narváez (Entre Oviedo y Av. Mariano Acosta)
L11	350	Sánchez y Cifuentes (Entre Flores y Velasco)
L12	300	Sánchez y Cifuentes (Entre Teodoro Gómez y Rafael Larrea)
L13	375	Sánchez y Cifuentes (Entre Obispo Mosquera y Rafael Larrea)
L14	375	Olmedo (Entre García Moreno y Av. Pérez Guerrero)
L15	375	Bolívar (Entre García Moreno y Av. Teodoro Gómez)

L16	300	Av. Atahualpa (Entre Av. Teodoro Gómez y Juan Francisco Bonilla)
L17	200	Av. Atahualpa (Entre Juan Francisco Bonilla y Av. Ricardo Sánchez)
L18	150	Av. Atahualpa (Entre Av. Ricardo Sánchez y Hernán González de Saa)
L19	120	Av. Atahualpa (Entre Hernán González de Saa y Princesa Paccha)
L20	240	Sucre (Entre García Moreno y Liborio Madera)
L21	120	Av. El Retorno (Entre Av. Teodoro Gómez y Río Chinchipe)
L22	200	Av. El Retorno (Entre Río Chinchipe y Río Aguarico)
L23	105	Av. El Retorno (Entre Av. Río Aguarico y Río Tiputini)
L24	80	Av. El Retorno (Entre Río Tiputini y Princesa Paccha)
L25	70	Av. El Retorno (Entre Princesa Paccha y Nazacota Puento)
L26	80	Av. Rodrigo de Miño (Entre Av. Fray Vacas Galindo y Antonio de Carvajal)
L27	320	Av. Eugenio Espejo (Entre Velasco y Av. Pérez Guerrero)
L28	450	Av. Eugenio Espejo (Av. Perez Guerrero y Obispo Mosquera)
L29	250	Av. Eugenio Espejo (Entre Obispo Mosquera y Av. Teodoro Gómez)
L32	105	13 de Abril (Entre Av. Jaime Roldos y Ibarra)
L34	50	Av. 17 de Julio (entre Panamericana Norte y Av. Padre Aurelio Espinoza)
L35	45	13 de Abril (entre Ibarra y Morona Santiago)
L36	35	Av. El Retorno (Entre Nazacota Puento y Vía a Chugchupungo)
L37	40	Av. Atahualpa (Entre Nazacota Puento y Vía a Chugchupungo)
L38	60	Hernan Gonzalez de Saa (entre Av. Atahualpa y Marco Tulio Hidrovo)
L39	40	Hernan Gonzalez de Saa (entre Marco Tulio Hidrovo y Quebrada Seca)
L40	25	Hernan Gonzalez de Saa (entre Quebrada Seca y Quebrada de Los Laureles)
L41	70	Av. Eugenio Espejo (Entre Rio Blanco y Corredor Periferico Sur)
L42	70	Av. Camilio Ponce (Entre Ricardo Sánchez y Corredor Periferico Sur)
L43	70	Av. Galo Plaza (Carmela Suarez de Lopez y Corredor Periferico Sur)
L44	375	Sanchez y Cifuentes entre Juan de Velasco y Rafael Larrea Andrade)
R1	4	Riberas Río Tahuando

PRECIOS POR EJES COMERCIALES

TRANSVERSALES

CÓDIGO	VALOR	DESCRIPCIÓN
T1	175	Av. Jaime Roldós (Entre 13 de Abril y Av. Capitán Cristóbal de Troya)
T2	115	Av. Jaime Roldós (Entre Av. Capitán Cristóbal de Troya y Av. Victor M. Peñaherrera)
T3	115	Víctor Manuel Guzmán (Entre Martínez de Orbe y Av. Rafael Miranda)
T4	140	Víctor Manuel Guzmán (Entre Av. Rafael Miranda y Av. Capitán Cristóbal de Troya)
T6	200	Flores (Entre Av. Mariano Acosta y Sánchez Cifuentes)
T7	280	Flores (Entre Sánchez Cifuentes y Rocafuerte)
T8	260	García Moreno (Entre Chica Narváez y Rocafuerte)
T9	200	Oviedo (Entre Av. Jaime Rivadeneira y Sánchez Cifuentes)
T10	320	Oviedo (Entre Sánchez Cifuentes y Sucre)
T11	220	Oviedo (Entre Sucre y Rocafuerte)
T12	220	Pedro Moncayo (Entre Flores y Chica Narváez)

T13	320	Pedro Moncayo (Entre Chica Narváez y Rocafuerte)
T14	120	Av. Fray Vacas Galindo (Entre Entrada Palmas y Juan Martínez de Orbe)
T15	220	Av. Fray Vacas Galindo (Entre Juan Martínez de Orbe y Av. Capitán Cristóbal de Troya)
T16	150	Av. Fray Vacas Galindo (Entre Av. Capitán Cristóbal de Troya y Av. Mariano Acosta)
T17	300	Av. Fray Vacas Galindo (Entre Av. Mariano Acosta y Eugenio Espejo)
T18	200	Av. Mariano Acosta (Entre Agustín Rosales y Guallupe)
T19	350	Av. Mariano Acosta (Entre Guallupe y Av. Capitán Cristóbal de Troya)
T20	280	Av. Mariano Acosta (Entre Av. Capitán Cristóbal de Troya y Chica Narváez)
T21	320	Velasco (Entre Chica Narváez y Bolívar)
T22	190	Velasco (Entre Bolívar y Rocafuerte)
T23	375	Colón (Entre Eugenio Espejo y Bolívar)
T24	240	Colón (Entre Bolívar y Sucre)
T25	150	Colón (Entre Sucre y Rocafuerte)
T26	320	Alfredo Pérez Guerrero (Entre Av. Mariano Acosta y Eugenio Espejo)
T27	450	Alfredo Pérez Guerrero (Entre Eugenio Espejo y Sánchez Cifuentes)
T28	375	Alfredo Pérez Guerrero (Entre Sánchez Cifuentes y Sucre)
T29	375	Obispo Mosquera (Entre Eugenio Espejo y Bolívar)
T30	260	Obispo Mosquera (Entre Bolívar y Sucre)
T31	200	Alejandro Pasquel Monge (Entre Av. Mariano Acosta y Eugenio Espejo)
T32	260	Alejandro Pasquel Monge (Entre Av. Eugenio Espejo y Rafael Sánchez)
T33	360	Av. Teodoro Gómez (Entre Rafael Sánchez y Av. Atahualpa)
T34	300	Av. Teodoro Gómez (Entre Av. Atahualpa y Rocafuerte)
T35	200	Av. Teodoro Gómez (Entre Rocafuerte y Av. El Retorno)
T36	240	Av. Teodoro Gómez (Entre Eugenio Espejo y Av. Rafael Sánchez)
T37	100	Padre Aurelio Espinoza (Entre 17 de julio y Jorge Guzmán)
T38	200	Luis Vargas Torres (Entre Luis Gómez Jurado y Av. Jaime Rivadeneira)
A1	80	Panamericana Sur (entre Agustín Rosales y Entrada a Chorlavi)
A2	40	Panamericana Sur (entre Entrada a Chorlavi y Simon Bolívar San Antonio)
A3	80	Panamericana Sur (entre Simon Bolívar San Antonio y Quebrada San Antonio)
C1	30	Corredor Periférico Sur (Entre Av. Eugenio Espejo y Panamericana Sur)

**VALOR DE LA TIERRA
BIENIO 2014 - 2015**

Sector	Simbología	Limite Superior
1		5
2		7
3		10
4		12
5		15
6		18
7		20
8		25
9		30
10		35
11		40
12		45
13		50
14		60
15		65
16		70
17		80
18		100
19		120
20		130
21		165
22		200

SAN ANTONIO:

PRECIOS POR EJE COMERCIAL:

EJE COMERCIAL ESA2: 80.00
 (Calle 27 de Noviembre entre Hnos. Mideros y Panamericana)
 (Calles Cevallos y Mideros entre 27 de Noviembre y Simón .Bolívar)

PRECIOS POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector AU2:	Límite superior	40.00 Dólares
Sector AU3:	Límite superior	80.00 Dólares
Sector ECH1:	Límite superior	20.00 Dólares
Sector ESA1:	Límite superior	60.00 Dólares
Sector ESA3:	Límite superior	20.00 Dólares
Sector ETA1:	Límite superior	35.00 Dólares
Sector CH1:	Límite superior	20.00 Dólares
Sector CH2:	Límite superior	15.00 Dólares
Sector CH3:	Límite superior	8.00 Dólares
Sector SA1:	Límite superior	30.00 Dólares
Sector SA2:	Límite superior	8.00 Dólares
Sector SA3:	Límite superior	50.00 Dólares
Sector SA4:	Límite superior	40.00 Dólares
Sector SA5:	Límite superior	60.00 Dólares
Sector SA7:	Límite superior	15.00 Dólares
Sector TA1:	Límite superior	35.00 Dólares
Sector TA2:	Límite superior	10.00 Dólares
Sector TA3:	Límite superior	20.00 Dólares
Sector TA4:	Límite superior	8.00 Dólares

SANTO DOMINGO:

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector SD1:	Límite sup.	20.00 Dólares
Sector SD2:	Límite sup.	10.00 Dólares
Sector SD3:	Límite sup.	5.00 Dólares

LOS SOLES:

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector S1:	Límite sup.	20.00 Dólares
Sector S2:	Límite sup.	10.00 Dólares
Sector S3:	Límite sup.	5.00 Dólares

PLAYAS DE AMBUQUI:

PRECIO DE EJE TURISTICO - COMERCIAL: 25.76 DOLARES

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	20.16 Dólares	límite inf.	11.23 Dólares
Sector 02: Límite sup.	11.20 Dólares	límite inf.	7.27 Dólares
Sector 03: Límite sup.	6.72 Dólares	límite inf.	3.70 Dólares
Sector 04: Límite sup.	3.36 Dólares	límite inf.	3.11 Dólares

SALINAS:

PRECIO DE EJE PANAMERICANA: 10.08 DOLARES

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	7.84 Dólares	límite inf.	5.91 Dólares
Sector 02: Límite sup.	5.60 Dólares	límite inf.	4.88 Dólares
Sector 03: Límite sup.	4.48 Dólares	límite inf.	2.82 Dólares
Sector 04: Límite sup.	2.80 Dólares	límite inf.	1.18 Dólares

AMBUQUI:

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	10.08 Dólares	límite inf.	6.90 Dólares
Sector 02: Límite sup.	6.72 Dólares	límite inf.	5.48 Dólares
Sector 03: Límite sup.	4.48 Dólares	límite inf.	1.83 Dólares

CARPUELA:

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	7.84 Dólares	límite inf.	6.18 Dólares
Sector 02: Límite sup.	5.04 Dólares	límite inf.	3.63 Dólares
Sector 03: Límite sup.	3.36 Dólares	límite inf.	2.15 Dólares

CHOTA:

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	7.84 Dólares	límite inf.	6.50 Dólares
Sector 02: Límite sup.	4.48 Dólares	límite inf.	3.68 Dólares
Sector 03: Límite sup.	2.80 Dólares	límite inf.	2.04 Dólares

LITA:

EJE COMERCIAL 6.72 DOLARES

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	5.60 Dólares	límite inf.	3.65 Dólares
Sector 02: Límite sup.	3.36 Dólares	límite inf.	2.74 Dólares
Sector 03: Límite sup.	2.24 Dólares	límite inf.	1.97 Dólares

SAN PEDRO:

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	5.60 Dólares	límite inf.	4.57 Dólares
Sector 02: Límite sup.	2.80 Dólares	límite inf.	2.36 Dólares
Sector 03: Límite sup.	1.68 Dólares	límite inf.	1.14 Dólares

JUNCAL:

PRECIO DE EJE COMERCIAL: 15.68 DOLARES

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	12.32 Dólares	límite inf.	9.45 Dólares
Sector 02: Límite sup.	5.60 Dólares	límite inf.	5.03 Dólares
Sector 03: Límite sup.	3.36 Dólares	límite inf.	1.99 Dólares

LA ESPERANZA:

PRECIO DE EJE COMERCIAL: 12.32 DOLARES

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	10.08 Dólares	límite inf.	6.75 Dólares
Sector 02: Límite sup.	6.72 Dólares	límite inf.	5.48 Dólares
Sector 03: Límite sup.	4.48 Dólares	límite inf.	3.76 Dólares

ZULETA:

PRECIO DE EJE COMERCIAL: 7.84 DOLARES

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	6.72 Dólares	límite inf.	5.21 Dólares
Sector 02: Límite sup.	3.36 Dólares	límite inf.	3.29 Dólares
Sector 03: Límite sup.	1.68 Dólares	límite inf.	1.46 Dólares

LIMONAL:

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	6.72 Dólares	límite inf.	5.15 Dólares
Sector 02: Límite sup.	3.92 Dólares	límite inf.	3.44 Dólares
Sector 03: Límite sup.	1.68 Dólares	límite inf.	1.57 Dólares

GUALLUPE:

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	3.36 Dólares	límite inf.	1.79 Dólares
Sector 02: Límite sup.	1.74 Dólares	límite inf.	1.13 Dólares

ANGOCHAGUA:

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 01: Límite sup.	4.48 Dólares	límite inf.	2.79 Dólares
Sector 02: Límite sup.	2.24 Dólares	límite inf.	1.93 Dólares

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION DEL VALOR POR INDICADORES.-	
1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRAFICOS	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.-VIAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELEFONO RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR 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 closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

**FACTORES REPOSICION PARA EL CÁLCULO DEL VALOR EN M2 DE EDIFICACIONES PARA EL BIENIO
2014-2015**

DETALLE	MATERIAL	FACTOR
COLUMNA Y PILASTRA	NO TIENE	0
COLUMNA Y PILASTRA	HORMIGÓN ARMADO	7.4063
COLUMNA Y PILASTRA	HIERRO	4.35369
COLUMNA Y PILASTRA	MADERA COMUN	2.05337
COLUMNA Y PILASTRA	CAÑA	1.36345
COLUMNA Y PILASTRA	PIEDRA	1.61029
COLUMNA Y PILASTRA	LADRILLO	1.42538
COLUMNA Y PILASTRA	ADOBE/TAPIAL	1.42538
COLUMNA Y PILASTRA	GAVION/PILOT	0.29117
COLUMNA Y PILASTRA	MADERA FINA	1.72766
COLUMNA Y PILASTRA	BLOQUE	1.12442
VIGAS Y CADENAS	NO TIENE	0
VIGAS Y CADENAS	HORMIGÓN ARMADO	2.07317
VIGAS Y CADENAS	HIERRO	2.67003
VIGAS Y CADENAS	MADERA COMÚN	1.16952
VIGAS Y CADENAS	CAÑA	0.54527
VIGAS Y CADENAS	MADERA FINA	1.27314
VIGAS Y CADENAS	GAVION/PILOT	0.29117
ENTRE PISOS	NO TIENE	0
ENTRE PISOS	HORMIGÓN ARMADO	1.02047
ENTRE PISOS	HIERRO	1.58906
ENTRE PISOS	MADERA	0.63668
ENTRE PISOS	CAÑA	0.59015
ENTRE PISOS	MADERA Y LADRILLO	0.68299
ENTRE PISOS	BÓVEDA DE LADRILLO	0.6754
ENTRE PISOS	BÓVEDA DE PIEDRA	1.89706
PAREDES	BLOQUE	2.42605
PAREDES	LADRILLO	3.8192
PAREDES	PIEDRA	9.02066
PAREDES	ADOBE	3.52451

PAREDES	TAPIAL	3.84483
PAREDES	BAHAREQUE	1.53494
PAREDES	MADERA FINA	4.05207
PAREDES	MADERA COMÚN	2.5245
PAREDES	CAÑA	1.75703
PAREDES	NO TIENE	0
ESCALERA	HORMIGÓN ARMADO	1.08042
ESCALERA	HIERRO	0.35607
ESCALERA	MADERA	0.16478
ESCALERA	PIEDRA	0.24024
ESCALERA	LADRILLO	0.08415
ESCALERA	HORMIGÓN SIMPLE	0.8085
CUBIERTA	ESTEREO ESTRUCTURA	8.99767
CUBIERTA	HORMIGÓN ARMADO	6.17562
CUBIERTA	VIGAS METÁLICAS	3.68929
CUBIERTA	MADERA FINA	3.52132
CUBIERTA	MADERA COMÚN	2.50261
CUBIERTA	CAÑA	1.3299
CUBIERTA	NO TIENE	0
REVESTIMIENTO DE PISOS	CEMENTO ALISADO	1.21462
REVESTIMIENTO DE PISOS	MÁRMOL	27.11676
REVESTIMIENTO DE PISOS	TERRAZO MARMETON	2.02455
REVESTIMIENTO DE PISOS	BALDOSA DE CERÁMICA	2.49832
REVESTIMIENTO DE PISOS	BALDOSA DE CEMENTO	1.75703
REVESTIMIENTO DE PISOS	TABLÓN DE PARQUET	2.13752
REVESTIMIENTO DE PISOS	VINYL	1.22947
REVESTIMIENTO DE PISOS	DUELA	3.50449
REVESTIMIENTO DE PISOS	TABLA	2.44409
REVESTIMIENTO DE PISOS	TABLON/GRESS	2.64913
REVESTIMIENTO DE PISOS	POLIETILENO	1.14389
REVESTIMIENTO DE PISOS	CADY	2.78762
REVESTIMIENTO DE PISOS	TIERRA	0.29117
REVESTIMIENTO INTERIOR	NO TIENE	0
REVESTIMIENTO INTERIOR	MADERA FINA	4.74793
REVESTIMIENTO INTERIOR	MADERA COMÚN	3.37436
REVESTIMIENTO INTERIOR	ARENA-CEMENTO	1.29932
REVESTIMIENTO INTERIOR	ENLUCIDOS TIERRA	1.05424
REVESTIMIENTO INTERIOR	AZULEJO	3.97958
REVESTIMIENTO INTERIOR	GRAFIADO CHAFADO-AFINES	1.37742
REVESTIMIENTO INTERIOR	PIEDRA O LADRILLO ORN.	14.22476
REVESTIMIENTO INTERIOR	TABLON/GRESS	1.09263
REVESTIMIENTO EXTERIOR	NO TIENE	0
REVESTIMIENTO EXTERIOR	MADERA FINA	2.43771

REVESTIMIENTO EXTERIOR	MADERA COMÚN	1.71974
REVESTIMIENTO EXTERIOR	ARENA-CEMENTO	0.59829
REVESTIMIENTO EXTERIOR	ENLUCIDOS TIERRA	0.48675
REVESTIMIENTO EXTERIOR	MARMOL MARMOLINA B. CR.	16.3702
REVESTIMIENTO EXTERIOR	GRAFIADO CHAFADO-AFINES	0.6358
REVESTIMIENTO EXTERIOR	ALUMINIO	7.42258
REVESTIMIENTO EXTERIOR	PIEDRA O LADRILLO ORNAM.	0.74448
REVESTIMIENTO EXTERIOR	TABLON/GRESS	1.09263
REVESTIMIENTO ESCALERA	NO TIENE	0
REVESTIMIENTO ESCALERA	MADERA FINA	0.06523
REVESTIMIENTO ESCALERA	MADERA COMÚN	0.04081
REVESTIMIENTO ESCALERA	ARENA-CEMENTO	0.02068
REVESTIMIENTO ESCALERA	ENLUCIDOS TIERRA	0.16599
REVESTIMIENTO ESCALERA	MÁRMOL MARMOLINA B. CR.	0.56012
REVESTIMIENTO ESCALERA	PIEDRA O LADRILLO ORNAM.	0.22473
REVESTIMIENTO ESCALERA	BALDOSA CEMENTO-VYNIL	0.04191
REVESTIMIENTO ESCALERA	TABLON/GRESS	1.09263
TUMBADOS	NO TIENE	0
TUMBADOS	MADERA FINA	2.75825
TUMBADOS	MADERA COMÚN	1.71831
TUMBADOS	ARENA-CEMENTO	0.86669
TUMBADOS	ENLUCIDOS TIERRA	0.70312
TUMBADOS	CHAMPEADO	0.869
TUMBADOS	ESTUCO FIBRO-CEMENTO	1.81962
TUMBADOS	FIBRA SINTÉTICA	2.56498
CUBIERTA	ARENA-CEMENTO	0.96371
CUBIERTA	TEJA VIDRIADA	6.01579
CUBIERTA	TEJA COMÚN	2.36786
CUBIERTA	FIBRO-CEMENTO	2.15039
CUBIERTA	ZINC	1.81434
CUBIERTA	BALDOSA CERÁMICA	2.7973
CUBIERTA	BALDOSA CEMENTO	1.97131
CUBIERTA	TEJUELO	1.15907
CUBIERTA	PAJA-HOJAS	0.60291
CUBIERTA	GAVION/PILOT	0
CUBIERTA	NO TIENE	0
CUBIERTA	POLIETILENO	0.50248

CUBIERTA	DOMOS/TRASLUCIDA	1.21176
CUBIERTA	RUBEROY	0.50248
CUBIERTA	CADY	2.04149
PUERTAS	NO TIENE	0
PUERTAS	MADERA FINA	3.4881
PUERTAS	MADERA COMÚN	1.29734
PUERTAS	ALUMINIO	3.13786
PUERTAS	HIERRO	2.27931
PUERTAS	HIERRO MADERA	0.19041
PUERTAS	ENROLLABLE	1.74449
VENTANAS	NO TIENE	0
VENTANAS	MADERA FINA	0.97383
VENTANAS	MADERA COMÚN	0.74558
VENTANAS	ALUMINIO	2.0141
VENTANAS	HIERRO	1.37533
VENTANAS	MADERA MALLA	0.36773
CUBRE VENTANAS	NO TIENE	0
CUBRE VENTANAS	MADERA FINA	0.59686
CUBRE VENTANAS	MADERA COMÚN	0.4224
CUBRE VENTANAS	ALUMINIO	1.18525
CUBRE VENTANAS	HIERRO	0.4719
CUBRE VENTANAS	ENROLLABLE	1.32033
CLOSETS	NO TIENE	0
CLOSETS	MADERA FINA	2.10232
CLOSETS	MADERA COMÚN	1.12178
CLOSETS	ALUMINIO	2.39437
CLOSETS	TOL HIERRO	2.33728
SANITARIOS	NO TIENE	0
SANITARIOS	POZO CIEGO	0.31009
SANITARIOS	CANALIZACIÓN AGUAS SERVIDAS	0.26642
SANITARIOS	CANALIZACIÓN AGUAS LLUVIAS	0.26642
SANITARIOS	CANALIZACIÓN COMBINADO	0.75086
BAÑOS	NO TIENE	0
BAÑOS	LETRINA	0.52173
BAÑOS	COMÚN	0.39743
BAÑOS	MEDIO BAÑO	0.31009
BAÑOS	1 BAÑO	0.39743

BAÑOS	2 BAÑOS	0.79486
BAÑOS	3 BAÑOS	1.19251
BAÑOS	4 BAÑOS	1.58994
BAÑOS	+ DE 4 BAÑOS	2.38469
ELÉCTRICAS	NO TIENE	0
ELÉCTRICAS	ALAMBRE EXTERIOR	1.30834
ELÉCTRICAS	TUBERÍA EXTERIOR	1.36136
ELÉCTRICAS	EMPOTRADAS	1.43242
ESPECIALES	NO TIENE	0
ESPECIALES	ASCENSOR	0
ESPECIALES	PISCINA	0
ESPECIALES	SAUNA-TURCO	4.73715
ESPECIALES	BARBACOA	0.75405

VALORACION PISCINAS

PISCINAS	VALOR/ M2	ESPECIFICACIONES
PRIMER ORDEN	250.00	ALBERCA HORMIGON ARMADO CON RECUBRIMIENTO Y EQUIPAMIENTO (RECIRCUALCION Y TEMPERACION)
SEGUNDO ORDEN	170.00	ALBERCA HORMIGON ARMADO CON RECUBRIMIENTO SIN EQUIPAMIENTO (AGUA FRIA)
TERCER ORDEN	110.00	ALBERCA HORMIGON ARMADO SIN RECUBRIMIENTO Y SIN EQUIPAMIENTO

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

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
Años	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
CUMPLIDOS	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58

23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0

27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

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

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

Art. 11.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el, **Art. 495 COOTAD**. El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo, y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre ella. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación del impuesto y para otros efectos tributarios y no tributarios.

Art. 12.- DEDUCCIONES, REBAJAS O EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el **Art. 503 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización** y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior excepto lo dispuesto en el **literal a) del Art 503 del COOTAD** y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

La rebaja por deudas hipotecarias será el 40% del saldo del valor del capital de la deuda sin que pueda exceder del 50% del valor de predio.

Art. 13.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 0.8 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad de conformidad con el **Art. 504 COOTAD**.

El impuesto predial no podrá ser menor al valor cancelado en el año anterior, excepto en los casos en que la disminución de la base imponible se deba a una disminución de áreas de terreno por fraccionamiento o partición; y/o disminución del área de construcción.

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2/1000) 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 Art. 507, literal a) al f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 16.- 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 Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 17.- 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 Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 18.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas la determinación del impuesto predial y la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, Art. 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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.

Art. 19.- PAGO DEL IMPUESTO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. 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, tendrán un recargo del 10% del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva, como estipula el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

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

Art. 22. - IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 23.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 24.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y el Art. 496 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.

Art. 25.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 26.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 27. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el 01 de enero del 2014 sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 28.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de San Miguel de Ibarra, a los 27 días del mes de noviembre de 2013.

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2014-2015.** fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones ordinarias del 20 y 27 de noviembre del 2013,

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- A los 2 días del mes de diciembre del año 2013.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, cúmpleme remitir **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2014-2015,** al Señor Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

ALCALDIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- Ibarra, a los 2 días del mes de diciembre del año 2013.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sancionó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2014-2015.**

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra.

Proveyó y firmó el Señor Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra, **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2014-2015** el 2 de diciembre del 2013.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE IBARRA

Considerando:

Que, el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; y, el Artículo 31 del mismo cuerpo legal, adicionalmente 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 las 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 artículo 226 de Constitución de la República determina como obligación de las instituciones del Estado, coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en ella;

Que, el art. Art. 321.- 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 Artículo 375 de la Carta Magna del Estado establece que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; y, que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Que, el Artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados, se regirá por la Ley correspondiente;

Que, el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los concejos cantonales en el ámbito de sus competencias y territorio, en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 57 literal a) del mismo cuerpo legal, le corresponde a éste organismo el ejercicio de la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo que determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento;

Que, los artículos 483 y 486 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización confieren a los gobiernos autónomos municipales la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, la de partición administrativa y "mediante ordenanza, los concejos municipales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de poseionarios de predios que carezcan de título inscrito";

Que, el artículo 364 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, autoriza a los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados para dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos; de igual manera, el artículo 383 del mismo Código, faculta a los directores departamentales en cada área de la administración, conocer, sustanciar

y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos administrativos, excepto aquellos que por ley le corresponde conocer y resolver a la máxima autoridad del ejecutivo;

Que, el Artículo 425, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina, Conservación de bienes.- Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código,

Artículo 436.- Autorización de venta.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado.

Artículo 437.- Casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y, b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Artículo 472.- Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción, inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Que, el Artículo 481.- Compraventa de fajas o lotes, determina... "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 consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas." ...

"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. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado"

Que, el Artículo 482.- Adjudicación forzosa.- Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años.

En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

Que es deber de la Municipalidad de Ibarra, 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 Ibarra, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad.

Que el artículo 467 de la Codificación del Código de Procedimiento Civil, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 58 de 12 de julio del 2005, determina que no se admitirán posturas en que se fijen plazos que excedan de cinco años contados desde el día del remate;

En uso de la atribución constante en los artículos 57 literal a) y 486 letra f) último inciso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

LA ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS Y REMANENTES VIALES DEL CANTÓN IBARRA

CAPÍTULO I

DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1. Objeto.- La presente ordenanza que rige en el ámbito territorial del cantón Ibarra tiene por objeto establecer el procedimiento de adjudicación administrativa de lotes o fajas de terreno de propiedad del Ilustre Municipio de Ibarra, al amparo de lo que establece el Art. 419 del COOTAD.

Art. 2. Diferencias de superficies de terreno.- Se entenderán por excedentes o diferencias, todos aquellos inmuebles cuyas superficies de terreno excedan en la realidad física verificada en campo con relación al dato de superficie que consta en la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 3. Las diferencias de superficies de terreno podrán propiciarse por siguientes causas:

- a) Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno.
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno.
- c) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura.
- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno.
- e) Por estar en posesión en áreas de propiedad municipal.
- f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas.
- g) Por levantamientos topográficos inexactos.
- h) Otras, que se consideren justificables dentro del presente marco legal.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Art. 4. Se aplicara la presente ordenanza en los casos de los inmuebles cuyas diferencias de áreas de terreno rebasen o sean superiores al diez por ciento (10%) del área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto, con relación al área de terreno medida en campo, y sustentada en el levantamiento planímetro correspondiente.

Si las diferencias de áreas de terreno arrojan un dato de superficie menor al que consta en la escritura y que supere el diez por ciento (10%), la Dirección de Avalúos y Catastros realizará el levantamiento planimétrico y elaborará el informe técnico con las nuevas medidas y linderos.

En cualquiera de los dos casos antes citados, deberán existir elementos físicos permanentes en campo, tales como: muros, cerramientos que definan y delimiten el bien inmueble realizados por el propietario, el mismo que en su petición deberá declarar que no afecta derechos de terceros, que no existen litigio de linderos y que deslinda de cualquier responsabilidad por el catastro de dichos tramites y procesos, al Municipio de Ibarra.

Art. 5. Requisitos básicos, venta de fajas o lotes.- Para la revisión y legalización de áreas de terreno excedente y no concordante con las escrituras, mediante petición del interesado son:

- Solicitud (con la declaración antes citada), realizada por el propietario dirigido al señor Alcalde del G.A.D. Municipal de Ibarra.

- Carta del impuesto predial actualizada.
- Copia de la cedula de identidad o ciudadanía y papeleta de votación o pasaporte para el caso de extranjeros.
- Copia de la escritura pública inscrita (caso de remates forzosos).
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad
- Certificado de no adeudar al municipio,

Art. 6. **Existencia de Diferencias en áreas.-** Cuando exista diferencia de áreas y/o linderos de un inmueble, entre lo establecido en la escritura y lo existente en el campo, previa verificación, con sustento en el plano de levantamiento planímetro e informe técnico de la Dirección de Avalúos y Catastros, se seguirá el procedimiento que establece la ley para el caso de venta de lotes y adjudicación de fajas de terreno municipales, al amparo del Art. 419, literal c) del COOTAD.

Art. 7. Antes de la suscripción de la escritura aclaratoria y por lo tanto de venta y legalización de excedentes de terreno, en caso de aclaratoria de diferencias dentro del 10% de tolerancia, la Dirección de Avalúos y Catastros determinara el valor del suelo actualizado en el área de implantación del terreno.

Art. 8. Al ser un proceso de apoyo con el contribuyente para que proceda a arreglar las medidas cabidas, se considera aplicar el 50% del valor del salario básico unificado para Luego de pagado el título se procederá a la celebración e inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad y finalmente se realizara la actualización de catastro.

Art. 9. El Registrador de la Propiedad no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan diferencias de los datos de superficie de los predios con la realidad verificada en campo que supere el diez por ciento (10%) de incremento o decremento/ en las casas donde se supere se procederá a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Art. 10. La titularización y adjudicación a título singular o en propiedad común, sólo podrá hacerse respetando los tamaños de lotes establecidos en la ordenanza de uso y ocupación de suelo, salvo los predios que tenga plenamente definidos sus linderos; los que, podrán ser aprobados aun cuando sus dimensiones sean inferiores a lo que establezca la ordenanza que le rija

Art. 11. **Venta de fajas o lotes.-** Para lo relacionado con la venta de lotes o fajas se procederá conforma a lo que determina al COOTAD en sus artículos 481, 482.

Art. 12. El procedimiento para la titularización de predios será el siguiente:

- a) Recepción de documentación en la Oficina de Atención al Cliente por parte del interesado,

- b) Dirección de Planificación emitirá informe de áreas y linderos de las áreas de terreno a adjudicar.
- c) Se solicitará a la Dirección de Avalúos y Catastros para su procedimiento, elaboración de informe detallado de la información predial y avalúo actualizado del predio al precio de mercado, como lo determina el COOTAD, ART. 481;
- d) Se solicitará a la Dirección de Finanzas la certificación de factibilidad de venta del terreno y que no afecta a las finanzas municipales.
- e) Solicitud al Señor Alcalde, se ponga en consideración del Concejo Municipal la autorización de venta de las fajas o lotes planteados.
- f) Se procederá a realizar la pública subasta de las fajas o lotes. En caso de que no exista una oferta, se podrá adjudicar de manera forzosa el lote al propietario colindante que a juicio de la municipalidad sea el más llamado a adquirirla como lo determina el COOTAD en su Art. 482
- g) Una vez que exista la autorización del Concejo Municipal, se solicitará al Departamento Legal inicie el trámite para otorgar la respectiva escritura pública.

Art. 13. Dentro del trámite administrativo de adjudicación por la venta o adjudicación forzosa los valores a pagar serán los que la Dirección de Avalúos y Catastros lo determine.

Art. 14. Dentro del trámite administrativo de adjudicación por la venta o adjudicación forzosa los valores a pagar serán los que la Dirección de Avalúos y Catastros lo determine.

Art. 15. En los casos de remate forzoso de una faja de terreno de propiedad municipal, venta directa de inmuebles municipales, y/o permuta de inmuebles municipales con saldo a favor del Municipio de Ibarra, se podrán otorgar plazos de hasta 24 meses, cuando con posterioridad al Acta de Adjudicación, el interesado solicite facilidades de pago por el valor adeudado.

Art. 16. Para la concesión de facilidades de pago, el interesado cumplirá con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en la que se indique en forma clara y precisa la obligación respecto de la cual se piden facilidades de pago;
- b) Razón o motivos fundamentados que impidan realizar el pago de contado;
- c) Oferta de pago inmediato no menor al 20% de la obligación y forma en que se pagará el saldo adeudado;
- d) En caso que no sea cancelado el valor total por la venta o remate forzoso, la titularización y

adjudicación se la realizará constituyéndose una hipoteca a favor del Municipio de Ibarra, la garantía de dicho pago. Hecho que sea obtendrá la autorización para el trámite de cancelación de hipoteca

- e) Los bienes inmuebles rematados, vendidos o permutados con saldo deudor a favor del IMI, con oferta de pago del precio, superior a los dos años, quedarán hipotecados a favor del Municipio,

Art. 17. Competencia y plazos para el pago.- Podrá realizar los pagos en un solo pago o a varios pagos teniendo un plazo máximo de 24 meses, mismos que regirán con los recargos previstos por la ley, referente a los intereses que puedan aplicarse.

- a) El Director/a Financiero/a, autorizara mediante resolución los convenios de pago por plazos de hasta 12 meses.
- b) El Administrador General, autorizara mediante resolución los convenios de pago por plazos superiores a 12 y hasta 18 meses;
- c) El Alcalde de Ibarra, autorizara mediante resolución los convenios de pago por plazos superiores a 18 meses;

El incumplimiento de cualquier cuota parcial acordada en el respectivo convenio, dejara insubsistente la concesión de las facilidades de pago, debiendo la Tesorera Municipal disponer la acción coactiva correspondiente, sin perjuicio de hacerse efectivas las garantías rendidas.

Art. 18. En caso de faja con un solo colindante.- Para el caso en que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial tuviere un solo inmueble colindante, el Concejo Municipal podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve impropcedente.

Art. 19. En caso de que la faja de terreno o lote se encuentre ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes, con cerramientos o construcciones de más de cinco años desde su terminación, el Concejo Municipal autorizara su enajenación directa al propietario de dicho inmueble,

Art. 20. Cuando el adjudicatario de una faja de terreno municipal haya transferido el dominio del inmueble que colinda con aquella, sin haber legalizado previamente dicha adjudicación, la municipalidad actualizará el avalúo y en otro acto administrativo adjudicará la faja al nuevo propietario colindante.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Será de obligatoriedad la aplicación del procedimiento a los predios definidos por el estudio de la Consultora Innovaciones Geoespeciales y Arquitectónicas GEOINNOVAR S.A.

Segunda.- En un plazo máximo de quince días contados a partir de la terminación del estudio para determinar lotes o franjas se iniciará la recepción de los trámites administrativos de titularización.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de aprobación y sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de San Miguel de Ibarra, a los 27 días del mes de noviembre de 2013

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autonomo Descentralizado del Canton Ibarra.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS Y REMANENTES VIALES DEL CANTÓN IBARRA.** fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones ordinarias del 20 y 27 de noviembre del 2013,

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- A los 2 días del mes de diciembre del año 2013.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, cúmpleme remitir la **ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS Y REMANENTES VIALES DEL CANTÓN IBARRA 2015,** al Señor Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

ALCALDIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- Ibarra, a los 2 días del mes de diciembre del año 2013.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sancionó la **ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS Y REMANENTES VIALES DEL CANTÓN IBARRA**

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra.

Proveyó y firmó el Señor Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra, la **ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS Y REMANENTES VIALES DEL CANTÓN IBARRA**, a los 2 días del mes de diciembre del año 2013.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (e).

**EL ILUSTRE CONCEJO
MUNICIPAL DE IBARRA**

Considerando:

Que, el Artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; y, el Artículo 31 del mismo cuerpo legal, adicionalmente 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 las 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 artículo 226 de la misma Constitución de la República determina como obligación de las instituciones del Estado, coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en ella;

Que, el Artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados, se regirá por la Ley correspondiente;

Que, el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los concejos cantonales en el ámbito de sus competencias y territorio, en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Artículo 321 de la Constitución de la República, señala 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, el Artículo 375 de la Carta Magna del Estado establece que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad,

con enfoque en la gestión de riesgos; y, que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Que, el Artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 57 literal a) del mismo cuerpo legal, le corresponde a éste organismo el ejercicio de la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 54, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo que determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento;

Que, el artículo 364 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, autoriza a los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados para dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos; de igual manera, el artículo 383 del mismo Código, faculta a los directores departamentales en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos administrativos, excepto aquellos que por ley le corresponde conocer y resolver a la máxima autoridad del ejecutivo;

Que, los artículos 483 y 486 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización confieren a los gobiernos autónomos municipales la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, la de partición administrativa y "mediante ordenanza, los concejos municipales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de poseedores de predios que carezcan de título inscrito";

Que, en el cantón Ibarra se ha determinado la existencia de casos que requieren la intervención municipal para la regularización de barrios, la integración de lotes para su posterior regularización y la existencia de personas que han acreditado ser poseedores de lotes, sin tener título traslativo de dominio debidamente inscrito, lo que les imposibilita el ejercicio de sus derechos de propiedad y de acceso a una vivienda digna.

Que, es necesario normar la gestión municipal en materia de legalización y titularización de predios ubicados dentro los límites de los núcleos urbanos de las parroquias rurales y el sector urbano de la

cabecera cantonal y establecer los procedimientos para tal efecto.

En uso de la atribución constante en los artículos: 56, 57 literal a) y 486, inciso final del literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

La presente ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE PREDIOS DEL CANTÓN IBARRA

CAPÍTULO I

DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

Art. 1.- **Objeto.-** La presente ordenanza que rige en el ámbito territorial del Cantón Ibarra tiene por objeto establecer los procedimientos de titularización, regularización de los derechos de propiedad, partición y adjudicación administrativa de inmuebles para los usos de vivienda y conservación del territorio en sus vocaciones propias de acuerdo a lo que dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Ibarra, los planes parciales de urbanismo y las disposiciones de regulación contenidas en la Ordenanza de Reglamentación de Uso y Ocupación de Suelo del Cantón Ibarra.

Art. 2.- **Ámbito.-** Son objeto de titularización administrativa los predios urbanos; y, los que formen parte de los núcleos urbanos de los GAD Parroquiales Rurales.

Art. 3.- No podrán ser objeto de titularización privada, sin perjuicio de la administración y gestión pública sobre los mismos, los predios y áreas de protección forestal, las áreas de riesgo geológico, los terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento, las áreas correspondientes a franjas de protección de ríos y lagunas, los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado y los que correspondan al Ministerio del Ambiente según disponen los Arts. 50 y 51 de la Ley de Desarrollo Agrario, los predios y áreas de terreno que sean parte de urbanizaciones ilegales; y, los predios, áreas y fajas de terreno destinadas por la Municipalidad de Ibarra para la venta mediante la figura del remate forzoso.

Los predios rústicos serán legalizados conforme lo determina la Ley por la Subsecretaría de Tierras, adscrita al Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca.

Art. 4.- Las disposiciones y procedimientos que contiene el presente cuerpo legal cantonal, serán acatadas por las dependencias administrativas, relacionadas con el ejercicio de la Administración Municipal de Ibarra; y, por la ciudadanía en general.

CAPÍTULO 2

DEL PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN

Art. 5.- Los procedimientos de titularización, en cada caso, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio de que la municipalidad disponga la acumulación o el encausamiento oficioso de trámites para facilitar procesos de regularización en el cantón.

Art. 6.- La autoridad administrativa responsable de los procesos de titularización y adjudicación, corresponde, en todos los casos, a la Dirección de Planificación, salvo en los procedimientos de aclaración y complementación de superficies y linderos que son atribución de la Dirección de Avalúos Catastros, en las cuales se podrá considerar una tolerancia de hasta el 10% de variación, de acuerdo a las normas del Código Civil.

Art. 7.- Los procedimientos de titularización se desarrollarán a través de la Dirección de Planificación Municipal con el apoyo técnico de la Dirección de Avalúos y Catastros que prestará el apoyo y soporte de información, según se requiera; y, de la Procuraduría Sindica Municipal, la que finalmente emitirá el informe de factibilidad para la titularización del predio cuyo trámite corresponda.

Art. 8.- La responsabilidad de las direcciones señaladas implica la facultad para que, de acuerdo a la necesidad, sin detrimento ni menoscabo de la autoridad y responsabilidad, se nombre uno o varios funcionarios instructores de los procedimientos encargados de la organización de los expedientes administrativos. Tales funcionarios instructores serán funcionarios que tengan instrucción en la organización y práctica de los trámites establecidos en esta ordenanza.

Art. 9.- Los administrados, sin perjuicio de las tareas de verificación y validación de la información por parte de la Dirección de Avalúos, podrán presentar documentación técnica de respaldo e información sustentada que aporte a los procesos de regularización de la propiedad y titularización administrativa.

Art. 10.- La titularización y adjudicación a título singular o en propiedad común, sólo podrá hacerse respetando los tamaños de lotes establecida por la Ordenanza de Reglamentación de Uso y Ocupación de Suelo, salvo los predios que tengan plenamente definidos sus linderos; los que, podrán ser aprobados aún cuando sus dimensiones sean inferiores a lo que establezca la ordenanza que le rija.

Art. 11.- La resolución de titularización de cada predio determinará el o los propietarios del predio, sus dimensiones, linderos, superficie, clave catastral y determinantes de uso y ocupación. La resolución de titularización dejará constancia de la licencia urbanística que rige para el predio titularizado.

Art. 12.- La resolución de titularización de cada predio que emita la Dirección de Planificación,

elevada a escritura pública se constituirá en el título de propiedad del inmueble que se titulariza, el cual deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra; y, registrado en la ficha catastral de cada predio titularizado.

Art. 13.- Todas las resoluciones de titularización tienen el carácter de precarias por lo que, en caso de errores y de reclamos debidamente fundamentados y verificados podrán provocar la cancelación y revocatoria de la resolución de titularización dentro de los tres años posteriores a que se haya dictado la resolución administrativa de titularización en cualquiera de las formas establecidas en esta ordenanza.

Art. 14.- El procedimiento para la titularización de predios será el siguiente:

- a) Presentada la documentación en la oficina de atención al cliente por parte del interesado, ésta será remitida a la Dirección de Planificación para su conocimiento;
- b) La Dirección de Planificación solicitará a la Dirección de Avalúos y Catastros emita un informe sobre la ubicación y registro catastral del inmueble en mención;
- c) La Dirección de Avalúos y Catastros emitirá un informe detallado sobre la ubicación del predio y los datos constantes en la ficha catastral sobre el inmueble que se pretende su titularización;
- d) Con los datos de ubicación y datos de registro, la Dirección de Planificación dispondrá al peticionario realice un levantamiento planimétrico y o topográfico del predio a titularizarse;
- e) Con los datos del levantamiento planimétrico y los demás documentos que contenga el expediente, la Dirección de Planificación remitirá la documentación a la Procuraduría Sindica Municipal; la misma que observará que se cumplan los requisitos establecidos en la presente ordenanza y emitirá un informe de factibilidad para la titularización del predio a favor del ciudadano (a) que haya solicitado su titularización.
- f) Con todos los elementos constantes en los literales anteriores, el Municipio de Ibarra por intermedio del Departamento legal, haciendo uso de la facultad establecida en el literal d) e Inciso final del Art. 486 del COOTAD, emitirá la resolución Administrativa de Titularización, la cual deberá ser protocolizada en una notaría del cantón y registrada en el Registro de la Propiedad del Cantón Ibarra; y, se hará constar en el catastro municipal con todos los efectos legales que se le atribuye a un título de propiedad legalmente emitido.
- g) Emitida la Resolución de Titularización, la Procuraduría Sindica Municipal remitirá el expediente a la Dirección Financiera para la determinación y pago de los Impuestos derivados del traspaso de dominio y propiedad que sean aplicables, la cual observará que se hayan cancelado los otros valores por concepto de tasas

que constan en la presente ordenanza y que deben ser cancelados por el beneficiario (a) de la titularización.

Art. 15.- La resolución de titularización administrativa configura el derecho de propiedad individual o en condominio sobre un bien o varios bienes inmuebles que:

- a) Carezcan de titular o titulares de dominio;
- b) Que se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales;
- c) Predios que se encuentren en posesión y no se haya demandado ni practicado la partición.

CAPÍTULO III

DE LOS REQUISITOS PARA SER BENEFICIARIOS DE LA LEGALIZACIÓN O TITULARIZACIÓN DE PREDIOS.-

Art. 16.- Los ciudadanos y ciudadanas que pretendan ser beneficiarios de la legalización o titularización de predios, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Oficio dirigido al Señor Alcalde del G.A.D. Municipal de Ibarra;
2. Levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas UTM;
3. Formulario de informe de regulación cantonal llenado con los datos que éste requiere;
4. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizados;
5. Oficio del Presidente de la Junta o Consejo Parroquial, según el caso, dirigido al señor Alcalde, certificando que el solicitante del trámite sea morador del sector en el que se ubique el inmueble materia de la titularización.
6. Nombres y apellidos de los colindantes;
7. Certificado de no adeudar a la municipalidad de Ibarra o acuerdo de pago;
8. Copia del último pago del impuesto predial (si aplica).

Art. 17.- Los valores a ser cancelados por concepto de titularización de predios, estarán porcentualizados en función del avalúo del predio que se pretende la titularización.

Los beneficiarios en los procesos de titularización deberán cancelar el cinco por ciento (5%) del valor del avalúo catastral municipal, por concepto de tasa de titularización.

Adicional al valor de la tasa por titularización, el beneficiario de la adjudicación y titularización, deberá

cancelar a la municipalidad de Ibarra los siguientes valores, previo a iniciar el trámite de legalización de la resolución de titularización del predio:

- a) Impuesto de Alcabala;
- b) Tasa por Servicios Técnicos Administrativos;
- c) Tasa por actualización catastral (predios rurales);
- d) Otros servicios de cualquier naturaleza (literal i del Art. 568 del Cootad)

CAPITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 18.- En todos los casos de titularización, individual o colectiva, la Municipalidad garantizará la configuración adecuada de los predios, esto es que sean aptos para su cabal uso y ocupación de acuerdo a las determinantes que rigen en el sector, según dispone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 19.- Los procesos de titularización de los bienes inmuebles derivan de la iniciativa de los administrados interesados, sin perjuicio de que la municipalidad imponga para la regularización de los predios, para garantía de las condiciones de uso y hábitat digno, procedimientos de reestructuración parcelaria e imposiciones de cesión gratuita para la conformación de vías, áreas verdes, espacios abiertos, de protección o recreación destinados al uso público. La municipalidad podrá celebrar con los administrados convenios de urbanización a partir de los cuales y con cuyos resultados se proceda a la titularización, adjudicación, tales proyectos aprobados determinarán la contribución comunitaria obligatoria y la cesiones del suelo a que haya lugar.

Art. 20.- La cuantía para efectos de la determinación de la resolución de titularización, será la que corresponda de acuerdo a la superficie del predio adjudicado y el avalúo que se haya establecido para el bienio en que ocurra el procedimiento. En carencia de avalúo, éste será establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros.

Art. 21.- La declaratoria de nulidad, invalidez o extinción de la resolución administrativa de titularización por causas no imputables a la municipalidad, no dará derechos a la restitución de las áreas que han pasado al dominio público o los valores pagados por tasas administrativas o las que por compensación en dinero en razón de la cesión gratuita se hayan pagado a la municipalidad.

Art. 22.- Las resoluciones administrativas que derivaren en controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda derechos sobre el bien, no cambia ni altera la disposición de uso y ocupación del suelo ni el registro catastral correspondiente. La sentencia judicial sobre tales reclamaciones determinará exclusivamente

el derecho pecuniario del perjudicado, según determina el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización. Las acciones civiles prescribirán en cinco años contados a partir de la inscripción de la resolución administrativa.

Art. 23.- El Alcalde organizará administrativamente la cabal aplicación de esta ordenanza, disponiendo para el efecto, de ser necesario, la creación de una unidad especial encargada de estos trámites, bajo la responsabilidad de las Direcciones de Planificación y Avalúos, Catastros, en cada caso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Los trámites iniciados ante la Secretaría de Tierras correspondientes a predios ubicados en áreas de expansión urbana, anteriores a la publicación de esta ordenanza, serán tramitados por dicha entidad.

Segunda.- En un plazo máximo de quince días contados a partir de la aprobación de esta ordenanza se iniciará la recepción de los trámites administrativos de titularización.

DISPOSICIÓN FINAL

Todas las Resoluciones de Concejo Municipal de adjudicación en venta de áreas de terreno, dictadas con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza, quedan derogadas y la titularización de predios se sujetará al presente cuerpo legal; se exceptúan las que tengan por objeto la venta de bienes de dominio privado municipal. La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Ibarra, a los cinco días del mes de Diciembre de 2013.

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

f.) Srta. María Belén Jáuregui, Secretaria General del I. Concejo Municipal.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE PREDIOS DEL CANTÓN IBARRA**”, fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones ordinarias del 27 de Noviembre del 2013 y 05 de Diciembre del mismo año.

f.) Srta. María Belén Jáuregui, Secretaria General del I. Concejo Municipal.

SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- A los diez

días del mes de Diciembre del año 2013.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, cúpleme remitir la “**ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE PREDIOS DEL CANTÓN IBARRA**” al Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.

f.) Srta. María Belén Jáuregui, Secretaria General del I. Concejo Municipal

ALCALDIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- Ibarra, a los 10 días del mes de Diciembre de 2013.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y

Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sancionó la “**ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE PREDIOS DEL CANTÓN IBARRA**”.

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

Proveyó y firmó el Señor Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra, “**ORDENANZA DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TITULARIZACIÓN DE PREDIOS DEL CANTÓN IBARRA**”, el 10 de Diciembre de 2013.

f.) Srta. María Belén Jáuregui, Secretaria General del I. Concejo Municipal.



REGISTRO OFICIAL
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



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

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

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



www.registroficial.gob.ec

