



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

SUPLEMENTO

Año II - Nº 268
Quito, lunes 16 de junio de 2014
Valor: US\$ 1.25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

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

44 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Urdaneta: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014-2015** 1
- **Cantón San Pedro de Huaca: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014-2015** 18
- **Cantón Santo Domingo de los Tsáchilas: De creación de la Empresa Pública provincial “Zona de Infraestructura Logística y de Conectividad”...** 37

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN URDANETA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor

o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

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

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el

mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Art. 9.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa 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. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del Cantón Urdaneta.

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

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos

previstos en los **Art. 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Orgánico Tributario, la falta

de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

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

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

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD ; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno

por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON URDANETA
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2013
Cabecera Urbana (Catarama)**

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun.		TOTAL	NÚMERO MANZ.
		Alcant.	Agua Pot.	E. Elec.	Alum. Públi.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord.	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	42	42	100	88	99	89	93	98	100	89,86	14,00
	DEFICIT	58	58	0	12	1	11	7	2	0	10,14	
SH 2	COBERTURA	20	20	100	79	78	72	60	78	100	75,98	11,00
	DEFICIT	80	80	0	21	22	28	40	22	0	24,02	
SH 3	COBERTURA	10	10	94	91	58	81	43	51	100	68,56	17,00
	DEFICIT	90	90	6	9	42	19	57	49	0	31,44	
SH 4	COBERTURA	1	1	100	88	31	46	11	12	92	53,32	64,00
	DEFICIT	99	99	0	12	69	54	89	88	8	46,68	
SH 5	COBERTURA	0	0	100	20	19	0	0	2	73	26,35	13,00
	DEFICIT	100	100	0	80	81	100	100	98	27	73,65	
CIUDAD	COBERTURA	14,57	14,57	98,82	73,26	57,05	57,62	41,39	48,12	92,84	62,81	119,00
	DEFICIT	85,43	85,43	1,18	26,74	42,95	69,00	66,14	69,99	66,76	37,19	

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON URDANETA
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2013
Cabecera Rural (Ricaurte)**

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun.		TOTAL	NÚMERO MANZ.
		Alcant.	Agua Pot.	E. Elec.	Alum. Públi.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord.	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	45	93	100	83	100	78	80	100	100	86,50	15,00
	DEFICIT	55	7	0	17	0	22	20	0	0	13,50	

SH 2	COBERTURA	23	99	100	54	88	53	44	81	100	71,47	19,00
	DEFICIT	77	1	0	46	12	47	56	19	0	28,53	
SH 3	COBERTURA	1	95	100	54	52	40	17	41	100	55,61	33,00
	DEFICIT	99	5	0	46	48	60	83	59	0	44,39	
SH 4	COBERTURA	0	78	100	40	31	16	0	9	100	41,48	42,00
	DEFICIT	100	22	0	60	69	84	100	91	0	58,52	
SH 5	COBERTURA	0	19	80	3	27	5	0	0	20	17,16	32,00
	DEFICIT	100	81	20	97	73	95	100	100	80	82,84	
CIU- DAD	COBERTURA	13,70	76,75	96,00	46,85	59,82	38,46	28,26	46,18	84,00	54,45	141,00
	DEFICIT	86,30	23,25	4,00	53,15	40,18	61,54	71,74	53,82	16,00	45,55	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u

homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DEL CANTÓN URDANETA
Cabecera Urbana (Catarama)

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz.
1	7,91	40,00	7,06	36	14
2	6,98	30,00	5,87	25	11
3	5,70	20,00	4,64	16	17
4	4,62	10,00	3,41	7	64
5	3,34	5,00	1,74	3	13

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DEL CANTÓN URDANETA
Cabecera Rural (Ricaurte)

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz.
1	8,12	40,00	7,06	35	15
2	6,92	30,00	6,01	26	19
3	5,92	20,00	5,01	17	33
4	4,96	10,00	4,02	8	42
5	3,97	5,00	2,79	4	32

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán **los valores individuales de los terrenos**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel,

accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	FACTOR
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	FACTOR
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	FACTOR
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.- VIAS	FACTOR
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad

de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR 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 constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTON URDANETA				
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas				
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO				
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene
Hormigón Armado	2,3344	Madera Común	0,215	Pozo Ciego
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas
Hierro	1,5583	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias
Madera Común	0,8719	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,2215	Canalización Combinado
Caña	0,7225	Tierra	0	
Madera Fina	0,53	Mármol	8,9896	Baños
Bloque	0,4272	Marmeton (Terrazo)	1,5181	No tiene

Ladrillo	0,4272	Marmolina	1,121	Letrina
Piedra	0,4782	Baldosa Cemento	0,6713	Baño Común
Adobe	0,4262	Baldosa Cerámica	0,9106	Medio Baño
Tapial	0,4262	Parquet	1,0992	Un Baño
		Vinyl	0,4184	Dos Baños
Vigas y Cadenas		Duela	0,7887	Tres Baños
No tiene	0	Tablón / Gress	1,423	Cuatro Baños
Hormigón Armado	0,3573	Tabla	0,6387	+ de 4 Baños
Hierro	0,4089	Azulejo	0,649	
Madera Común	0,2439	Cemento Alisado	0,5049	Eléctricas
Caña	0,1037			No tiene
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior
		No tiene	0	Tubería Exterior
Entre Pisos		Madera Común	0,7741	Empotradas
No Tiene	0	Caña	0,3795	
Hormigón Armado(Losa)	1,7557	Madera Fina	1,2819	
Hierro	0,2081	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2929	
Madera Común	0,1079	Tierra	0,2052	
Caña	0,0383	Mármol	2,995	
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115	
Madera y Ladrillo	0,1412	Marmolina	1,235	
Bóveda de Ladrillo	0,1303	Baldosa Cemento	0,6675	
Bóveda de Piedra	0,5487	Baldosa Cerámica	1,224	
		Azulejo	2,0222	
Paredes		Grafiado	0,5762	
No tiene	0	Champiado	0,634	
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	2,5589	
Madera Común	0,8909			
Caña	0,3049	Revestimiento Exterior		
Madera Fina	1,4508	No tiene	0	
Bloque	0,9762	Madera Común	0,594	
Ladrillo	0,9153	Madera Fina	0,3587	
Piedra	0,5923	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1358	
Adobe	0,4383	Tierra	0,0953	
Tapial	0,4383	Mármol	1,9991	
Bahareque	0,3538	Marmetón	1,636	
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	0,4091	
		Baldosa Cemento	0,2227	
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406	
No Tiene	0	Grafiado	0,2677	
Hormigón Armado	0,0382	Champiado	0,2086	
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,4591	
Hormigón Simple	0,0215	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	
Hierro	0,0255	Cemento Alisado	0	
Madera Común	0,0292			

10 -- Suplemento -- Registro Oficial N° 268 -- Lunes 16 de junio de 2014

Caña	0,0251	Revestimiento Escalera	
Madera Fina	0,089	No tiene	0
Ladrillo	0,0156	Madera Común	0,0128
Piedra	0,0086	Caña	0,015
		Madera Fina	0,0253
Cubierta		Arena-Cemento	0,0057
No Tiene	0	Tierra	0,0034
Hormigón Armado (Losa)	8,399	Mármol	0,103
Hierro (Vigas Metálicas)	0,8047	Marmetón	0,0377
Estereoestructura	10,2707	Marmolina	0,0402
Madera Común	0,5163	Baldosa Cemento	0,0167
Caña	0,183	Baldosa Cerámica	0,0623
Madera Fina	1,2245	Grafiado	0
		Champiado	0
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0422
		Tumbados	
		No tiene	0
		Madera Común	0,4713
		Caña	0,161
		Madera Fina	0,7265
		Arena-Cemento	0,2483
		Tierra	0,1373
		Grafiado	0,425
		Champiado	0,2634
		Fibro Cemento	0,663
		Fibra Sintética	0,6193
		Estuco	0,5117
		Cubierta	
		No Tiene	0
		Arena-Cemento	0,2458
		Baldosa Cemento	0,7449
		Baldosa Cerámica	1,0149
		Azulejo	0,649
		Fibro Cemento	0,1966
		Teja Común	0,4684
		Teja Vidriada	0,5939
		Zinc	0,331
		Polietileno	0,246
		Domos / Traslúcido	0,246
		Ruberoy	0,145
		Paja-Hojas	0,117
		Cady	0,117
		Tejuelo	0,409

		Puertas	
		No tiene	0
		Madera Común	0,4814
		Caña	0,015
		Madera Fina	1,3345
		Aluminio	0,9404
		Enrollable	0,863
		Hierro-Madera	1,201
		Madera Malla	0,03
		Tol Hierro	1,169
		Ventanas	
		No tiene	0
		Hierro	0,3549
		Madera Común	0,3165
		Madera Fina	0,6286
		Aluminio	0,5584
		Enrollable	0,237
		Hierro-Madera	1
		Madera Malla	0,1668
		Cubre Ventanas	
		No tiene	0
		Hierro	0,3453
		Madera Común	0,2448
		Caña	0
		Madera Fina	0,5569
		Aluminio	0,4101
		Enrollable	0,3919
		Madera Malla	0,021
		Closets	
		No tiene	0
		Madera Común	0,2787
		Madera Fina	0,6432
		Aluminio	0,6689
		Tol Hierro	0,386

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

Se establece la constante P1 en el valor de: 2,20; y la constante P2 en el valor de: 2,00; que permiten el cálculo del

valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto

predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.25x1.000 (UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

1.- El impuesto a la propiedad rural

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

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

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

Art. 37.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del

terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN URDANETA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.1

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
			2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	90	1,32	11965	10736	9508	8280	7052	5824	5559	5294	5029	4765	4500	4235	3971	3971
2	79	1,16	10502	9424	8346	7268	6190	5112	4879	4647	4415	4182	3950	3718	3485	3485

3	68	1	9040	8112	7184	6256	5328	4400	4200	4000	3800	3600	3400	3200	3000	3000
4	57	0,84	7578	6800	6022	5244	4466	3688	3521	3353	3185	3018	2850	2682	2515	2515
5	46	0,68	6115	5488	4860	4232	3604	2976	2841	2706	2571	2435	2300	2165	2029	2029
6	35	0,51	4653	4175	3698	3220	2742	2265	2162	2059	1956	1853	1750	1647	1544	1544
7	24	0,35	3191	2863	2536	2208	1880	1553	1482	1412	1341	1271	1200	1129	1059	1059
8	13	0,19	1728	1551	1373	1196	1019	841	803	765	726	688	650	612	574	574

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
			2,31	2,08	1,85	1,61	1,38	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,8
1	90	1,32	9172	8251	7330	6409	5487	4566	4368	4169	3971	3772	3574	3375	3176	3176
2	79	1,16	8051	7242	6434	5625	4817	4008	3834	3660	3485	3311	3137	2963	2788	2788
3	68	1	6930	6234	5538	4842	4146	3450	3300	3150	3000	2850	2700	2550	2400	2400
4	57	0,84	5809	5226	4642	4059	3475	2892	2766	2640	2515	2389	2263	2138	2012	2012
5	46	0,68	4688	4217	3746	3275	2805	2334	2232	2131	2029	1928	1826	1725	1624	1624
6	35	0,51	3567	3209	2850	2492	2134	1776	1699	1621	1544	1467	1390	1313	1235	1235
7	24	0,35	2446	2200	1955	1709	1463	1218	1165	1112	1059	1006	953	900	847	847
8	13	0,19	1325	1192	1059	926	793	660	631	602	574	545	516	488	459	459

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.3

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
			2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,7
1	90	1,58	6979	6246	5514	4781	4048	3316	3158	3000	2842	2684	2526	2368	2211	2211
2	79	1,39	6126	5483	4840	4197	3554	2911	2772	2633	2495	2356	2218	2079	1940	1940
3	68	1,19	5273	4719	4166	3612	3059	2505	2386	2267	2147	2028	1909	1789	1670	1670
4	57	1	4420	3956	3492	3028	2564	2100	2000	1900	1800	1700	1600	1500	1400	1400
5	46	0,81	3567	3193	2818	2444	2069	1695	1614	1533	1453	1372	1291	1211	1130	1130
6	35	0,61	2714	2429	2144	1859	1574	1289	1228	1167	1105	1044	982	921	860	860
7	24	0,42	1861	1666	1470	1275	1080	884	842	800	758	716	674	632	589	589
8	13	0,23	1008	902	796	691	585	479	456	433	411	388	365	342	319	319

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por

aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**;

primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE

MODERADA

SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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

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

Art. 40.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.25x1.000(uno punto veinticinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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

Art. 43.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

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

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON URDANETA DE LA PROVINCIA DE LOS RÍOS EL VEINTISEIS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE.

f.) Arq. Eloy De Loor Macías, Alcalde del GADMCU.

f.) Prof. Ricardo Bajaña Luis, Secretario General del GADMCU.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN URDANETA, Catarama, 26 de Diciembre del 2013, el infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta, certifica, que **la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Urdaneta para el Bienio 2014 -2015**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta, en primer debate en la Sesión Extraordinaria de fecha 20 de diciembre del 2013 y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria del 26 de diciembre de 2013.- Lo certifico.

f.) Prof. Ricardo Bajaña Luis, Secretario General del GADMCU.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN URDANETA.- Catarama 26 de diciembre del 2013.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase original y dos copias de **la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación,**

Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Urdaneta para el Bienio 2014 -2015, al señor Alcalde Arq. Eloy De Loor Macías, para la sanción respectiva.

f.) Prof. Ricardo Bajaña Luis, Secretario General del GADMCU.

SANCION:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN URDANETA.- Catarama 27 de diciembre del 2013.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador.- Sanciono **la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Urdaneta para el Bienio 2014 -2015.**

f.) Arq. Eloy De Loor Macías, Alcalde del GADMCU.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN URDANETA

Proveyó y firmó **la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Urdaneta para el Bienio 2014 -2015**, el señor Arquitecto Eloy De Loor Macías Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Urdaneta, a los 27 días del mes de diciembre del año 2013.- Lo certifico.

f.) Prof. Ricardo Bajaña Luis, Secretario General del GADMCU.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor

o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

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

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 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, el Art. 242 de la Constitución de la República del Ecuador que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano

y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

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

Que, el artículo 65 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

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

Expende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; 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 menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres 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 y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del Cantón San Pedro de Huaca.

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

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

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

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

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

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

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

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

Art. 19.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 20.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición

previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2011											
Sector	Agua P.	Alcant.	Energ.	Alumb.	Vías	Ac. y Bor.	Red Tel.	Rec Bas	Aseo Ca	Prome-dio	No. Manz
01 Cobertura	97,67	90,69	100,00	100,00	73,82	100,00	92,91	58,91	77,45	88	
Déficit	2,33	9,31	0,00	0,00	26,18	0,00	7,09	41,09	22,55	12	
02 Cobertura	72,36	72,51	81,82	76,00	43,31	48,73	59,73	50,73	18,55	58	
Déficit	27,64	27,49	18,18	24,00	56,69	51,27	40,27	49,27	81,45	42	
03 Cobertura	35,13	39,78	49,22	54,50	16,98	14,31	26,81	37,81	3,00	31	
Déficit	64,88	60,23	50,78	45,50	83,03	85,69	73,19	62,19	97,00	69	
04 Cobertura	12,40	17,77	21,74	23,05	15,64	0,29	7,43	13,43	0,00	12	
Déficit	87,60	82,23	78,26	76,95	84,36	99,71	92,57	86,57	100,00	88	
05 Cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	16,49	0,00	0,00	0,00	0,00	2	
Déficit	100,00	100,00	100,00	100,00	83,53	100,00	100,00	100,00	100,00	98	
Promedio	78,00	79,00	80,00	81,00	79,00	75,00	77,00	78,00	75,00	78	CIUDAD
Déficit	22,00	21,00	20,00	19,00	21,00	25,00	23,00	22,00	25,00	22	

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

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

VALOR M2 POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 1:	Límite Sup. (9.10)	20.00 Dólares	Límite Inf. (7.39)	16.00 Dólares
Sector 2:	Límite Sup. (7.30)	15.00 Dólares	Límite Inf. (4.92)	10.00 Dólares
Sector 3:	Límite Sup. (4.83)	8.00 Dólares	Límite Inf. (3.14)	5.00 Dólares
Sector 4:	Límite Sup. (3.08)	4.00 Dólares	Límite Inf. (1.84)	2.00 Dólares
Sector 5:	Límite Sup. (1.72)	1.00 Dólares	Límite Inf. (0.98)	1.00 Dólares

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

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

2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.- VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.- INFRESTRUCTURA	COEFICIENTE
COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	
ACERAS	1.0 a .93
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo

localizado en el plano del valor de la tierra y/o **deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL "SAN PEDRO DE HUACA"					
FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL m2 DE EDIFICACIONES					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Pozo Ciego	0,1090
Pilotos	1,4130	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Arena-Cemento (Cemento Aliso)	0,2100	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Tierra	0,0000		
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,5210	Baños	
Bloque	0,4680	Marmeton (Terrazo)	2,1920	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,1210	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Parquet	1,4230	Un Baño	0,1330
		Vinly	0,3650	Dos Baños	0,2660

24 -- Suplemento -- Registro Oficial N° 268 -- Lunes 16 de junio de 2014

Vigas y Cadenas		Duela	0,3980	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tablón / Gress	1,4230	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	más de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490		
Madera Común	0,3690	Cemento Alisado	0,5049	Eléctricas	
Caña	0,1170			No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,5940
		No tiene	0,0000	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Común	0,6590	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Caña	0,3795		
Hormigón Armado	0,9500	Madera Fina	3,7260	Tumbados	
Hierro	0,6330	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4240	No tiene	0,0000
Madera Común	0,3870	Tierra	0,2400	Madera Común	0,4420
Caña	0,1370	Mármol	2,9950	Caña	0,1610
Madera Fina	0,4220	Marmeton	2,1150	Madera Fina	2,5010
Madera y Ladrillo	0,3700	Marmolina	1,2350	Acera-Cemento	0,2850
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cemento	0,6675	Tierra	0,1815
Bóveda de Piedra	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Grafiado	0,4250
		Azulejo	0,6490	Champiado	0,4040
Paredes		Grafiado	1,1360	Fibro Cemento	0,6630
No tiene	0,0000	Champiado	0,6340	Fibra Sintética	2,2120
Hormigón Armado (Losa)	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,0000	Estuco	0,4040
Madera Común	0,6730				
Caña	0,3600	Revestimiento Exterior		Cubierta	
Madera Fina	1,6650	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Bloque	0,8140	Madera Común	0,8413	Arena-Cemento	0,3100
Ladrillo	0,7300	Madera Fina	0,6146	Baldosa Cemento	0,2050
Piedra	0,6930	Arena-Cemento(Enlucido)	0,1970	Baldosa Cerámica	0,7380
Adobe	0,6050	Tierra	0,0870	Azulejo	0,6490
Tapial	0,5130	Mármol	0,9991	Fibro Cemento	0,6370
Bahareque	0,4130	Marmetón	0,7020	Teja Común	0,7910
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	0,4091	Teja Vidriada	1,2400
		Baldosa Cemento	0,2227	Zinc	0,4220
Escalera		Baldosa Cerámica	0,4060	Polietileno	0,0000
No tiene	0,0000	Grafiado	0,3790	Domos / Traslúcido	0,0000
Hormigón Armado	0,1010	Champiado	0,2086	Ruberoy	0,0000
Hormigón Ciclope	0,0851	Aluminio	3,5349	Paja-Hojas	0,1170
Hormigón Simple	0,0940	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	Cady	0,1170
Hierro	0,0880	Cemento Alisado	0,0000	Tejuela	0,4090
Madera Común	0,0690				
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		Cubre Ventanas	
Madera Fina	0,0890	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,0440	Madera Común	0,0300	Hierro	0,1850
Piedra	0,0600	Caña	0,0150	Madera Común	0,0870
		Madera Fina	0,1490	Caña	0,0000
Cubierta		Arena-Cemento	0,0170	Madera Fina	0,4090
No tiene	0,0000	Tierra	0,0045	Aluminio	0,1920

Suplemento -- Registro Oficial N° 268 -- Lunes 16 de junio de 2014 -- 25

Hormigón Armado (Losa)	1,8600	Mármol	0,1030	Enrollable	0,6290
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3090	Marmetón	0,0601	Madera Malla	0,0210
Estereoestructura	7,9540	Marmolina	0,0402		
Madera Común	0,5500	Baldosa Cemento	0,0310	Closets	
Caña	0,2150	Baldosa Cerámica	0,0623	No tiene	0,0000
Madera Fina	1,6540	Grafiado	0,0000	Madera Común	0,3010
		Champiado	0,0000	Madera Fina	0,8820
Puertas		Piedra o Ladrillo Hornamental	0,0250	Aluminio	0,1920
No tiene	0,0000			Tol Hierro	0,1920
Madera Común	0,6420	Ventanas			
Caña	0,0150	No tiene	0,0000		
Madera Fina	1,2700	Hierro	0,3050		
Aluminio	1,662	Madera Común	0,1690		
Enrollable	0,8630	Madera Fina	0,3530		
Hierro -Madera	1,2010	Aluminio	0,4740		
Madera Malla	0,0300	Enrollable	0,2370		
Tol Hierro	1,1690	Hierro-Madera	1,0000		
		Madera-Malla	0,0630		

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

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

DEPRECIACIÓN							
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD							
AÑOS CUMPLIDOS	APORTICADO				SOPORTANTES		
	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHARE-QUE	ADOBE / TAPIA
	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33

Suplemento -- Registro Oficial N° 268 -- Lunes 16 de junio de 2014 -- 27

41-42	0.52	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.46	0.42	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.43	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE / TAPIA
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
W	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27

55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0A3	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

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

Art. 21.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 22.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de (0.65 x 1000), cero punto sesenta y cinco por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 23.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 24.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alicuotas:

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

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

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

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

Art. 25.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 26.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 27.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 28.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 29.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 30.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 31.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1.- El impuesto a la propiedad rural

Art. 32.- 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. 33.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 4.2
3	SECTOR HOMOGENEO 5.3
4	SECTOR HOMOGENEO 6.3

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO							
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH 3.1	15.666	13.833	12.000	10.166	8.333	6.500	4.666	2.833
SH 4.2	15.410	13.607	11.803	10.000	8.197	6.393	4.590	2.787
SH 5.3	7.520	6.640	5.760	4.880	4.000	3.120	2.240	1.360
SH 6.3	964	851	738	625	512	400	287	174

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE

MODERADA

SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

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

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL "SAN PEDRO DE HUACA"					
FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL m2 DE EDIFICACIONES					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Pozo Ciego	0,1090
Pilotos	1,4130	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Arena-Cemento (Cemento Aliso)	0,2100	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Tierra	0,0000		
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,5210	Baños	
Bloque	0,4680	Marmeton (Terrazo)	2,1920	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,1210	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Parquet	1,4230	Un Baño	0,1330

32 -- Suplemento -- Registro Oficial N° 268 -- Lunes 16 de junio de 2014

		Vinly	0,3650	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Duela	0,3980	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tablón / Gress	1,4230	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	más de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490		
Madera Común	0,3690	Cemento Alisado	0,5049	Eléctricas	
Caña	0,1170			No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,5940
		No tiene	0,0000	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Común	0,6590	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Caña	0,3795		
Hormigón Armado	0,9500	Madera Fina	3,7260	Tumbados	
Hierro	0,6330	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4240	No tiene	0,0000
Madera Común	0,3870	Tierra	0,2400	Madera Común	0,4420
Caña	0,1370	Mármol	2,9950	Caña	0,1610
Madera Fina	0,4220	Marmeton	2,1150	Madera Fina	2,5010
Madera y Ladrillo	0,3700	Marmolina	1,2350	Acera-Cemento	0,2850
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cemento	0,6675	Tierra	0,1815
Bóveda de Piedra	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Grafiado	0,4250
		Azulejo	0,6490	Champiado	0,4040
Paredes		Grafiado	1,1360	Fibro Cemento	0,6630
No tiene	0,0000	Champiado	0,6340	Fibra Sintética	2,2120
Hormigón Armado (Losa)	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,0000	Estuco	0,4040
Madera Común	0,6730				
Caña	0,3600	Revestimiento Exterior		Cubierta	
Madera Fina	1,6650	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Bloque	0,8140	Madera Común	0,8413	Arena-Cemento	0,3100
Ladrillo	0,7300	Madera Fina	0,6146	Baldosa Cemento	0,2050
Piedra	0,6930	Arena-Cemento(Enlucido)	0,1970	Baldosa Cerámica	0,7380
Adobe	0,6050	Tierra	0,0870	Azulejo	0,6490
Tapial	0,5130	Mármol	0,9991	Fibro Cemento	0,6370
Bahareque	0,4130	Marmetón	0,7020	Teja Común	0,7910
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	0,4091	Teja Vidriada	1,2400
		Baldosa Cemento	0,2227	Zinc	0,4220
Escalera		Baldosa Cerámica	0,4060	Polietileno	0,0000
No tiene	0,0000	Grafiado	0,3790	Domos / Traslúcido	0,0000
Hormigón Armado	0,1010	Champiado	0,2086	Ruberoy	0,0000
Hormigón Ciclope	0,0851	Aluminio	3,5349	Paja-Hojas	0,1170
Hormigón Simple	0,0940	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	Cady	0,1170
Hierro	0,0880	Cemento Alisado	0,0000	Tejuela	0,4090
Madera Común	0,0690				
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		Cubre Ventanas	
Madera Fina	0,0890	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,0440	Madera Común	0,0300	Hierro	0,1850
Piedra	0,0600	Caña	0,0150	Madera Común	0,0870
		Madera Fina	0,1490	Caña	0,0000

Cubierta		Arena-Cemento	0,0170	Madera Fina	0,4090
No tiene	0,0000	Tierra	0,0045	Aluminio	0,1920
Hormigón Armado (Losa)	1,8600	Mármol	0,1030	Enrollable	0,6290
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3090	Marmetón	0,0601	Madera Malla	0,0210
Estereoestructura	7,9540	Marmolina	0,0402		
Madera Común	0,5500	Baldosa Cemento	0,0310	Closets	
Caña	0,2150	Baldosa Cerámica	0,0623	No tiene	0,0000
Madera Fina	1,6540	Grafiado	0,0000	Madera Común	0,3010
		Champiado	0,0000	Madera Fina	0,8820
Puertas		Piedra o Ladrillo Hornamental	0,0250	Aluminio	0,1920
No tiene	0,0000			Tol Hierro	0,1920
Madera Común	0,6420	Ventanas			
Caña	0,0150	No tiene	0,0000		
Madera Fina	1,2700	Hierro	0,3050		
Aluminio	1,662	Madera Común	0,1690		
Enrollable	0,8630	Madera Fina	0,3530		
Hierro -Madera	1,2010	Aluminio	0,4740		
Madera Malla	0,0300	Enrollable	0,2370		
Tol Hierro	1,1690	Hierro-Madera	1,0000		
		Madera-Malla	0,0630		

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 asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

DEPRECIACIÓN							
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD							
AÑOS CUMPLIDOS	APORTICADO				SOPORTANTES		
	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE TAPIA
	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39

34 -- Suplemento -- Registro Oficial N° 268 -- Lunes 16 de junio de 2014

33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.52	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.46	0.42	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.43	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

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.

AFECTACIÓN			
FACTORES DE CORRECCIÓN 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

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

Art. 35.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones de conformidad con lo que determina el Art. 520 del COOTAD 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.

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

Art. 36.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial ru-

ral, se aplicará la Tarifa de (0.65 X 1.000) cero punto sesenta y cinco por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 37.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004 y La Ordenanza de Transferencia de Autonomía y Funcionamiento de la Unidad de Bomberos del Cantón Huaca.

Art. 38.- EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 39.- EPOCA DE PAGO.- El pago del impuesto se realizará de conformidad a lo que dispone el COOTAD, el impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada

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

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

Art. 40.- 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. 41.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 42.- 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.

Sin 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. 43.- 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. 44.- RECLAMOS Y RECURSOS - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el **Art. 110 del Código Tributario y lo que determina el COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 45.- 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. 46.- 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. 47.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil trece.

f.) Ab. Campo Elías Paspuel Martínez, Alcalde.

f.) Wasternon Ramiro Palacios Reyes, Secretario del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente **Reforma a la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2014 -2015**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, en primer debate en sesión extra-ordinaria del 27 de diciembre del 2013; y, en Segundo y definitivo debate, en sesión ordinaria realizada el 30 de diciembre del 2013.

f.) Wasternon Ramiro Palacios Reyes, Secretario del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.- Huaca, 02 de enero del 2014.- Las 09H00.-

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito original y copias de la presente ordenanza ante el Señor Alcalde para su sanción y promulgación.-

f.) Wasternon Ramiro Palacios Reyes, Secretario del Concejo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.- Huaca, 02 de enero del 2014.- Las 11H00.- **VISTOS.-** Por cuanto **la Reforma a la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2014 -2015**, que antecede reúne los requisitos legales y con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la SANCIONO y por tratarse de una norma de carácter tributario, se ordena su publicación en la Registro Oficial, Gaceta Oficial y en la página web de la Institución.- **EJECÚTESE.**

f.) Ab. Campo Elías Paspuel Martínez, Alcalde.

CERTIFICACIÓN.- La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, certifica que el Señor Abogado Campo Elías Paspuel Martínez, Alcalde del Cantón, sancionó la Reforma a la Ordenanza que antecede el día de hoy jueves 02 de enero del 2014, a las 11H00.

f.) Wasternon Ramiro Palacios Reyes, Secretario del Concejo.

EL LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS

Considerando:

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República estipula que: “El sector público comprende: 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, de acuerdo al artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;

Que, el inciso primero del artículo 315 de la Constitución de la República dispone que el Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas;

Que, el inciso segundo del artículo 315 de la Constitución de la República establece que las empresas públicas estarán bajo la regulación y control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la Ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización faculta, a los consejos provinciales, entre otros, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el literal a) del artículo 47 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribución del Consejo Provincial: “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado provincial, mediante la expedición de ordenanzas provinciales, acuerdos y resoluciones.”

Que, de conformidad al literal e) del artículo 41 del COOTAD, al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, le corresponde: “Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y, en dicho marco prestar los servicios públicos, construir la obra pública provincial, fomentar las actividades provinciales productivas, así como la vialidad, gestión ambiental, riego, desarrollo agropecuario y otras que le sean expresamente delegadas o descentralizadas, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;”

Que, el artículo 275 del COOTAD establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, distrital o cantonal podrán prestar los servicios y ejecutar las obras que son de su competencia en forma directa, por contrato, gestión compartida, por delegación a otro nivel de gobierno o cogestión con la comunidad, y empresas de economía mixta.”;

Que, el inciso segundo del artículo 277 del COOTAD dispone que: “La creación de estas empresas se realizará

por acto normativo del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado respectivo y observará las disposiciones y requisitos previstos en la ley que regule las empresas públicas”;

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, publicada en el Registro Oficial No. 48 del 16 de octubre del 2009, en su artículo 1, prevé: “Las disposiciones de la presente Ley regulan la constitución, organización, funcionamiento, fusión, escisión y liquidación de las empresas públicas, que no pertenezcan al sector financiero y que actúen en el ámbito internacional, nacional, regional, provincial o local; y, establecen los mecanismos de control económico, administrativo, financiero y de gestión que se ejercerán sobre ellas, de acuerdo a lo dispuesto por la Constitución de la República”;

Que, el numeral 2 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas dispone que la creación de empresas públicas, entre otras formas se dará: “Por acto normativo legalmente expedido por los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013, 2013-2017, el Plan de Infraestructura de Logística -PILOG-, la Agenda Zonal de la Región 4, incorporan una PLATAFORMA LOGÍSTICA en la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, como un proyecto estratégico de alcance nacional y regional; por esta razón el PDOT Provincial 2025 vigente recoge en su visión del desarrollo: “una zona de actividades logística o -PLATAFORMA LOGÍSTICA- articulada con la región del Trópico Húmedo y competitiva en los mercados internacionales”; y a consecuencia de ello, en el Plan Operativo Anual del año 2013 de la Dirección de Planificación del GAD Provincial, está considerada como actividad el proceso la expropiación del terreno para la implementación y construcción de la primera etapa de la PLATAFORMA LOGÍSTICA;

Que, mediante Ordenanza Provincial sancionada el 12 de octubre del 2012, el Órgano Legislativo del Gobierno Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas expidió y aprobó el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2025, en cuyo Eje Estratégico 3 Desarrollo Territorial, se incluyen además del proyecto de -PLATAFORMA LOGÍSTICA- como elemento fundamental del Sistema Nacional de Infraestructura Logística, otros proyectos de conectividad, y el Eje Estratégico 4 Modernización del GAD Provincial, contiene la creación de empresas públicas como modelo de gestión;

Que, mediante Resolución Administrativa No. GADPSDT-R-GBC-2013-10 de fecha 1 de agosto de 2013 el Prefecto Provincial procede a la declaratoria de expropiación parcial y ocupación inmediata con fines de utilidad pública, de carácter urgente e interés social y nacional a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, de una parte del inmueble conocido como Hacienda “Los Ángeles”, en un área de terreno de 50 Ha. (CINCUENTA HECTAREAS) ubicado en el kilómetro 15 de la vía Santo Domingo-Quevedo, margen izquierdo, que forma parte del bien inmueble de propiedad

de la Compañía Absorbente REYBANPAC, REYBANANO DEL PACIFICO C.A., por cuanto de acuerdo a los Estudios que contrató el GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, de Micro Localización, Factibilidad y Diseño del Esquema de Gestión de la (PLATAFORMA LOGÍSTICA), de Santo Domingo de los Tsáchilas-Ecuador, el consultor a través de una matriz de ponderación determinó que este es el sitio más adecuado para implantar y construir la primera etapa de la PLATAFORMA LOGÍSTICA, para lo cual se requirió los informes que establece la norma señalada;

Que, mediante Resolución Administrativa Administrativa No. GADPSDT-R-PAB-2013-015 del 30 de Agosto de 2013, el Prefecto Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, declaró de interés prioritario el Proyecto de la PLATAFORMA LOGÍSTICA, por ser fundamental en el Sistema Nacional de Infraestructura Logística del país, y para el desarrollo estratégico de la provincia;

Que, es obligación de la administración provincial realizar las gestiones necesarias que permitan contar con los recursos para el financiamiento del Proyecto de la PLATAFORMA LOGÍSTICA; y,

Que, es necesario crear un marco jurídico que regule el objeto, potestades, competencias y patrimonio de la Empresa Pública Provincial, que asumirá la responsabilidad de gestionar, planificar y ejecutar proyectos de infraestructura logística y de conectividad, en la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 7, 47 literal h) y 277 del COOTAD, en concordancia con el inciso final del artículo 263 de la Constitución de la República del Ecuador y el numeral 2 del artículo 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Expide:

LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA PROVINCIAL “ZONA DE INFRAESTRUCTURA LOGÍSTICA Y DE CONECTIVIDAD”, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS

**CAPÍTULO I
CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, DOMICILIO,
DURACIÓN, OBJETO Y ÁMBITO**

Art. 1. Creación y Régimen.- Créase la Empresa Pública Zona de Infraestructura Logística y Conectividad del GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, como persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio; dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, cuya constitución, organización, funcionamiento, fusión, escisión y liquidación se regula por la ley de la materia, la presente Ordenanza y las disposiciones contenidas en la misma.

Está sujeta al ordenamiento jurídico legal de la República del Ecuador, en general, y en especial a la Ley Orgánica

de Empresas Públicas, su Reglamento, a la presente Ordenanza de creación, a la normativa interna que expidan sus órganos y autoridades y demás normas vigentes en el territorio del Ecuador, aplicables a la naturaleza y objeto del giro o giros de la Empresa Pública Provincial que se crea mediante este acto normativo.

Art. 2. Denominación, Domicilio y Duración.- La Empresa Pública Provincial se denominará: “Empresa Pública Zona de Infraestructura Logística y de Conectividad EP-ZONA ILCO”; tendrá su domicilio principal en la ciudad de Santo Domingo.

De conformidad con la Ley, se podrá establecer, si fuere necesario, subsidiarias, filiales, agencias o unidades de negocio, en otros cantones de la Provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, dentro o fuera del país. La duración de la EP-ZONA ILCO es indefinida.

Art. 3. Objeto y Ámbito.- La EP-ZONA ILCO tiene por objeto, administrar, planificar, realizar estudios, ejecutar obras, proveer y explotar el conjunto de equipamientos y servicios, vinculados a los proyectos de infraestructura logística y de conectividad, en el marco de las políticas y normas expedidas por el GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas. De la misma manera será la encargada de ejecutar todas las acciones necesarias para que la EP - ZONA ILCO sea declarada ZEDE por el Consejo de la Producción, de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones –COPCI-. La EP-ZONA ILCO podrá ser la administradora de la ZEDE establecida directamente o a través de terceros, públicos o privados.

El ámbito de acción de la EP-ZONA ILCO lo constituyen los proyectos y obras, que planifique y ejecute de manera directa o indirecta, con participación del GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas u otras entidades del Estado, y/o de personas naturales o jurídicas públicas y/o privadas, nacionales y/o extranjeras, de conformidad con los modelos de gestión determinados en la Constitución y la Ley.

CAPÍTULO II POTESTAD, COMPETENCIAS Y CAPACIDAD

Art. 4. Potestades y competencias.- La EP-ZONA ILCO para el cumplimiento de su objeto y la prestación eficiente de los servicios públicos, ejercerá las potestades y competencias siguientes:

- a) Gestionar, planificar, prestar servicios de asesoría y consultoría, administrar, equipar, operar, mantener, ejecutar, promover y explotar proyectos vinculados a infraestructura logística y de conectividad, y de manera particular de la Plataforma Logística, que estará bajo su tutela y responsabilidad; a través de las instalaciones e infraestructura de la ZONA ILCO, directamente o por cualquier medio permitido por el ordenamiento jurídico nacional y provincial;
- b) Participar en forma individual o en alianza con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales

o extranjeras, en los estudios, diseños, construcción, operación, mantenimiento o asesoría técnica relacionada con la infraestructura logística y de conectividad, dentro y fuera del territorio de la Provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, para lo cual podrá participar en cualquier procedimiento de contratación permitido por el ordenamiento jurídico nacional;

- c) Elaborar los documentos e informes que fueren necesarios para el cumplimiento de las condiciones de desembolso requeridas por las entidades financieras y para el uso de los recursos de los préstamos que hubiere, en los términos establecidos en los reglamentos operativos y demás normativa que deberá expedir para el efecto.
- d) Actuar como administrador de la zona especial de desarrollo económico, el momento que el Consejo de la Producción apruebe a la Plataforma Logística como ZEDE;
- e) Administrar y operar directamente o a través de terceros, públicos o privados actividades y servicios de logística tradicional y logística reversa o inversa (reciclaje, reutilización y reproceso).
- f) Gestionar ante el órgano rector la aprobación para convertirse en gestor ambiental.

Art. 5. Capacidad.- Para el cumplimiento del objeto, potestades y competencias dentro de su ámbito de acción, la EP-ZONA ILCO podrá:

- a) Celebrar todos los actos, convenios y contratos, civiles, mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que se encuentren permitidos por la Ley Orgánica de Empresas Públicas y su Reglamento, la presente Ordenanza de creación y demás normas que estén acordes con la citada normativa, necesarias y convenientes, en cualquiera de las formas previstas en la Constitución y la Ley.
- b) Recaudar los valores por la prestación de los servicios de infraestructura logística y conectividad, de acuerdo con la Ley y la normativa interna.

El GAD Provincial, a través del Órgano Legislativo, se reserva el ejercicio directo y exclusivo de la creación, modificación o extinción de las tasas y/o cargos por la prestación de servicios públicos en la PLATAFORMA LOGÍSTICA, que sean propuestas por el Directorio de la EP-ZONA ILCO

El Ejecutivo del GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, en su calidad de Presidente del Directorio podrá realizar las delegaciones que fuera del caso para la celebración, ejecución y administración de contratos de consultoría, construcción, provisión de equipamiento e instalaciones y fiscalización de las obras, necesarias para la ejecución de proyectos de infraestructura logística y de conectividad; hasta su entrega – recepción y liquidación final.

**CAPÍTULO III
DEL PATRIMONIO E INGRESOS**

Art. 6. Patrimonio.- Constituyen patrimonio de la EP-ZONA ILCO todas las acciones, participaciones, títulos habilitantes, bienes muebles e inmuebles; bienes tangibles e intangibles y demás activos y pasivos, que posean tanto al momento de su creación, como los que adquiriera a futuro a cualquier título.

Art. 7. Ingresos:

- a) Las asignaciones presupuestarias que reciba del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, por concepto de aporte o aumento de capital; y las que se le asignare en el Presupuesto del GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas;
- b) El aporte directo de recursos estatales y del GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas;
- c) Ingresos provenientes de la comercialización de bienes y prestación de servicios, así como, de otros emprendimientos de infraestructura logística y de conectividad;
- d) Ingresos provenientes de los servicios complementarios que se presten en la Plataforma Logística, proveídos directamente o a través de terceros.
- e) Las rentas, rendimientos, excedentes, las tasas que correspondan y a las que haya lugar por la prestación de servicios, beneficios de cualquier clase que produzcan sus activos, bienes, acciones, participaciones y proyectos;
- f) Los fondos extraordinarios producto de empréstitos de entidades nacionales o internacionales;
- g) La reinversión de los excedentes;
- h) La plusvalía que se pueda generar en el desarrollo inmobiliario y en promoción, venta y/o alquiler;
- i) Las valores aportados por concepto de alquiler y usufructo de especies y servicios por parte de entidades públicas y/o privadas, que ejerzan actividades en la PLATAFORMA LOGÍSTICA; y,
- j) Los demás que prevea la Ley de Empresas Públicas, y normativa correspondiente.

Art. 8. Excedentes.- El destino de los excedentes que genere la EP-ZONA ILCO se lo hará conforme lo dispuesto en la Constitución y el artículo 39 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, y serán para los fines y objetivos que el Directorio determine, mediante resolución en función de los justificativos técnicos, económicos y empresariales presentados mediante informe motivado, priorizando la reinversión en temas relacionados con la PLATAFORMA LOGÍSTICA; así como, invertir eficientemente en nuevos emprendimientos o giros de negocio relacionados

con el objeto de creación de la empresa; en mejoras viales que coadyuven al desarrollo y potenciación de las actividades de la PLATAFORMA LOGÍSTICA en materia de distribución, recolección de bienes y productos; y en general, para potenciar y mejorar la infraestructura logística y de conectividad provincial.

**CAPÍTULO IV
GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN EMPRESARIAL**

Art. 9. Órganos de dirección y administración:

- a) El Directorio; y
- b) La Gerencia General.

**SECCIÓN I
DEL DIRECTORIO**

Art. 10. Conformación del Directorio.- La dirección de la EP-ZONA ILCO estará a cargo de un Directorio, integrado de acuerdo a lo que estipula el literal b) del artículo 7 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, de la siguiente manera:

- a) El Presidente o Presidenta del Directorio, que será el Prefecto o Prefecta del GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas o su delegado (a); y,
- b) Dos miembros principales, designados por el Prefecto o Prefecta, que sean preferentemente los responsables de las áreas sectoriales o planificación del GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas;

Si posterior a su creación y durante el funcionamiento de la EP-ZONA ILCO, alguna (s) institución (es) pública (s) del Estado, cuyas actividades sean compatibles con el objeto de la empresa, expresara (n) su interés de manera formal de integrar la misma, se designará un representante por parte de la entidad solicitante, para que sea parte del Directorio. Para este caso de excepción, queda autorizado el Directorio para decidir su integración, observando que el número de los miembros del Directorio no sobrepase al que permite la Ley. Toda incorporación deberá ser aprobada por el Directorio mediante resolución motivada.

Para el caso de las o los miembros del Directorio con excepción de quien ejerciere la Presidencia, se designará una o un suplente, de la misma forma como se designa a las o los principales.

Art. 11. Períodos.- Las o los miembros, integrantes del Directorio, ejercerán sus funciones mientras ocupen los cargos para los que han sido nombrados en el GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas. La o el Presidente del Directorio durará todo el período para el que fue elegida o elegido como Prefecta o Prefecto y mientras conserve la condición de tal.

Las o los miembros del Directorio que cesaren, actuarán en funciones prorrogadas hasta ser legalmente reemplazados.

Si en el futuro se designare un miembro del Directorio en representación de otra entidad o institución pública del Estado, de conformidad con el artículo anterior, este durará dos años en sus funciones y podrá ser reelecto.

Art. 12. Sesiones del Directorio.- Las sesiones del Directorio serán ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias tendrán lugar una vez al mes; y, las sesiones extraordinarias cuando las convoque el Presidente o Presidenta por propia iniciativa, o a petición de la mitad más uno de las o los miembros del Directorio o de la o el Gerente.

Art. 13. De las Convocatorias y Actas.- El Directorio será convocado por la o el Presidente o por la o el Secretario a petición de éste. Las convocatorias para las sesiones deberán efectuarse mediante comunicación escrita, fax o medios electrónicos, con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha y hora de reunión, en la misma constará el orden del día, el lugar, fecha y hora en que se llevará a efecto la sesión y adjuntando la documentación habilitante; de lo cual sentará razón la o el Secretario en el acta de la sesión.

En caso de temas urgentes debidamente sustentados por la o el Presidente el Directorio o la o el Gerente General de la EP-ZONA ILCO, que deban ser conocidos y resueltos por el Directorio; la o el Presidente, o la o el Secretario, a petición del Presidente, podrán convocar para el mismo día a una sesión extraordinaria del Directorio.

Las actas contendrán las resoluciones del Directorio; serán suscritas por la Presidenta o el Presidente y la Secretaria o el Secretario, quienes serán responsables del cumplimiento inmediato de las resoluciones y demás disposiciones.

Art. 14. Quórum de instalación y de toma de decisiones.- Las sesiones del Directorio podrán instalarse, con la asistencia de por lo menos la mitad más uno de sus miembros, entre los que se contará necesariamente la o el Presidente. Las resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos de los miembros concurrentes; los votos blancos se suman a la mayoría. Está prohibido abstenerse de votar o retirarse de la sesión una vez dispuesta la votación. En caso de darse un empate en la votación, el voto de la o el Presidente será dirimente.

Si un miembro del Directorio, su cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, o sus consocios en compañías o entidades tuvieren interés sobre determinado asunto, dicho miembro no podrá participar en su discusión y decisión; y, deberá retirarse inmediatamente de la sesión por el tiempo que dure el tratamiento y resolución del asunto.

Art. 15. Deberes y atribuciones del Directorio.- Son deberes y atribuciones del Directorio:

- a) Cumplir y hacer cumplir el ordenamiento jurídico vigente y lo dispuesto en la presente Ordenanza;
- b) Determinar las políticas generales y las metas de la EP-ZONA ILCO, en concordancia con las políticas

nacionales, regionales, provinciales o locales, formuladas por los órganos competentes, y evaluar su cumplimiento;

- c) Aprobar la planificación y el presupuesto de la EP-ZONA ILCO, en concordancia con la planificación del GAD Provincial, así como, evaluar su ejecución;
- d) Aprobar las políticas aplicables a los planes estratégicos, objetivos de gestión, presupuesto anual, estructura organizacional y responsabilidad social corporativa;
- e) Aprobar el Plan Estratégico de la EP-ZONA ILCO, elaborado y presentado por la o el Gerente General, y evaluar su ejecución;
- f) Aprobar y modificar el Orgánico Funcional de la EP-ZONA ILCO sobre la base del proyecto presentado por la o el Gerente General;
- g) Aprobar y modificar el Reglamento de Funcionamiento del Directorio;
- h) Autorizar la enajenación de bienes de la EP-ZONA ILCO, de conformidad con la normativa aplicable, desde el monto que establezca el Directorio;
- i) Conocer, aprobar y resolver sobre el Informe Anual de la o el Gerente General, así como, los balances de situación y de resultados de la EP-ZONA ILCO y los informes de Auditoría, de conformidad con la ley de la materia;
- j) Resolver y aprobar la fusión, escisión o liquidación de la EP-ZONA ILCO;
- k) Aprobar la creación de filiales o subsidiarias, nombrar a sus administradores con base a una terna presentada por la o el Gerente General, y sustituirlos;
- l) Aprobar la desinversión de la EP-ZONA ILCO en sus filiales, subsidiarias o agencias;
- m) Aprobar la contratación de empréstitos internos o externos, en los montos y según el ordenamiento jurídico vigente y los reglamentos de la EP-ZONA ILCO;
- n) Decidir sobre la venta, permuta, comodato, hipoteca, de bienes inmuebles de propiedad de la EP-ZONA ILCO. Para el caso de los bienes muebles se estará a lo que disponga la reglamentación pertinente;
- o) Nombrar a la o el Gerente General, de una terna propuesta por la o el Presidente del Directorio, y sustituirlo, con el mismo procedimiento;
- p) Establecer, de acuerdo con el numeral 9 del Artículo 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, los montos para que la o el Gerente General pueda iniciar, continuar, desistir en pleito, transigir, allanarse a demandas, comprometerlo en árbitros, aceptar conciliaciones

y en los procedimientos alternativos de solución de conflictos en los que la EP-ZONA ILCO sea parte;

- q) Conceder licencia a la o el Gerente General o declararle en comisión de servicios, por períodos desde treinta y un días, hasta sesenta días; y,
- r) Las demás señaladas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y su Reglamento, la presente Ordenanza y los reglamentos internos de la EP-ZONA ILCO.

Art. 16. Deberes y atribuciones de la o el Presidente del Directorio.- Son deberes y atribuciones de la o el Presidente del Directorio de la EP-ZONA ILCO:

- a) Cumplir y hacer cumplir las normas que regulan la organización y el funcionamiento de la Empresa Pública Provincial;
- b) Convocar y presidir las sesiones del Directorio y suscribir las actas conjuntamente con la o el Secretario (a);
- c) Someter los asuntos aprobados por el Directorio a consideración del Legislativo del GAD Provincial, cuando éste deba conocerlos, según sus competencias;
- d) Presentar la terna de candidatos de entre los cuales el Directorio designará a la o el Gerente General;
- e) Hacer uso de su voto dirimente en cualquier sesión del Directorio;
- f) Conceder licencia a la o el Gerente General o declararle en comisión de servicios, por períodos de hasta treinta días;
- g) Declarar de utilidad pública o de interés social, con fines de expropiación mediante acto motivado y siguiendo el procedimiento legal respectivo, bienes inmuebles con la finalidad de que la empresa pública pueda desarrollar sus actividades propias objeto de creación; y,
- h) Las demás que establezcan la Ley de la materia, la presente Ordenanza y los reglamentos de la EP-ZONA ILCO.

Art. 17. Deberes y atribuciones de las y los integrantes del Directorio.- Son deberes y atribuciones de las y los integrantes del Directorio de la EP-ZONA ILCO:

- a) Asistir a las sesiones del Directorio;
- b) Intervenir en las deliberaciones y decisiones y dar cumplimiento a las comisiones que se les encomendare;
- c) Consignar su voto en las sesiones; y,
- d) Las demás que establezcan la ley de la materia y los reglamentos de la EP-ZONA ILCO.

Art. 18. Funciones y atribuciones de la o el Secretario del Directorio.- La o el Secretario, de conformidad con

la Ley Orgánica de Empresas Públicas, es la o el Gerente General, y tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar al Directorio por disposición del Presidente; preparar la documentación pertinente a ser entregada a todos sus miembros conjuntamente con el orden del día;
- b) Llevar bajo su responsabilidad el archivo de las Actas, Resoluciones y Expedientes del Directorio, y tramitar las comunicaciones que remita el mismo;
- c) Preparar las Actas de las sesiones y suscribir las conjuntamente con el Presidente del Directorio;
- d) Participar en las sesiones con voz informativa;
- e) Conferir copias certificadas con autorización del Presidente; y,
- f) Las demás que establezca la Ley de la materia, la presente Ordenanza y los reglamentos de la EP-ZONA ILCO.

SECCIÓN II

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 19. Gerente General.- La o el Gerente General ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la EP-ZONA ILCO y es responsable ante el Directorio por su gestión administrativa, técnica, operativa y financiera.

La o el Gerente General está facultado para realizar todos los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de los fines de la empresa a su cargo.

La o el Gerente General será designado por el Directorio, de una terna presentada por el Presidente del Directorio. Es servidor público de libre nombramiento y remoción, ejercerá sus funciones a tiempo completo y no podrá desempeñar otro cargo o funciones públicas salvo la docencia universitaria en concordancia con lo que establece la Constitución de la República del Ecuador.

En caso de falta temporal será reemplazado en el ejercicio de sus funciones por la o el Gerente General Subrogante.

Art. 20. Requisitos.- Para ser Gerente General se requiere:

- a) Acreditar título profesional, mínimo de tercer nivel;
- b) Demostrar conocimiento y experiencia vinculados a la actividad de la EP-ZONA ILCO; y,
- c) Tener condiciones de idoneidad.

Art. 21. Deberes y atribuciones de la o el Gerente General.- Son deberes y atribuciones de la o el Gerente General de la EP-ZONA ILCO, los siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir la Ley, Reglamentos y demás

- normativas aplicables, incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio;
- b) Suscribir las alianzas estratégicas que apruebe el Directorio;
- c) Someter al Consejo de la Producción la documentación necesaria para que este organismo determine la calidad de ZEDE de la ZONA ILCO.
- d) Administrar la EP-ZONA ILCO, velar por su eficiencia empresarial e informar al Directorio semestralmente o cuando sea solicitado por éste, de los resultados de la gestión administrativa, financiera y técnicas, así como, del avance de los planes, programas, proyectos y obras, en ejecución o ya ejecutados;
- e) Someter a la aprobación del Directorio los planes y programas de la EP-ZONA ILCO, que contendrán las políticas, objetivos y metas de ésta, sus programas de operación e inversiones y el plan financiero;
- f) Presentar al Directorio los balances de situación financiera y de resultados, así como, el informe anual de actividades financiera y técnicas cumplidas;
- g) Aprobar el Plan Anual de Contrataciones (PAC) en los plazos y formas previstos en la ley;
- h) Aprobar y modificar los reglamentos internos que requiera la EP-ZONA ILCO, excepto los señalados en el numeral 8 del artículo 9 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; esto es, el Reglamento de Funcionamiento del Directorio;
- i) Iniciar y continuar en procesos judiciales y en los procedimientos alternativos de solución de conflictos, de conformidad con la Ley y desistir y transigir en los montos establecidos por el Directorio. La o el Gerente procurará utilizar los referidos procedimientos alternativos antes de iniciar un proceso judicial, en todo lo que sea posible transigir;
- j) Designar a la o el Gerente General Subrogante, de entre los funcionarios públicos de la EP-ZONA ILCO, que cumplan con los requisitos exigidos para la designación del titular;
- k) Resolver sobre la creación de Agencias y Unidades de Negocio;
- l) Designar y remover a los administradores de las Agencias y Unidades de Negocios, de conformidad con la normativa aplicable;
- m) Ejecutar, de conformidad con la ley de la materia, las políticas generales del sistema de administración del talento humano, tales como las relacionadas con el nombramiento y remoción de funcionarios, empleados y trabajadores; la creación supresión y fusión de cargos; la autorización de cambios o traslados administrativos; la concesión de licencias o declaración en comisión de servicios; y la delegación de facultades en esta materia;
- n) Delegar atribuciones a funcionarios de la empresa pública provincial, dentro de la esfera de su competencia, siempre que tales delegaciones no afecten al interés público;
- o) Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estrategias de negocio competitivas;
- p) Comparecer en juicio como actor o como demandado, como denunciante o defendiendo conjuntamente con el Asesor Jurídico en todo proceso judicial penal que se inicie en contra de la Empresa, y otorgar procuración judicial;
- q) Ejercer la jurisdicción coactiva en forma directa o a través de su delegado, de conformidad con la reglamentación interna de la EP-ZONA ILCO, y demás normativa conexas;
- r) Actuar como Secretario del Directorio;
- s) Asesorar al Directorio y asistir a sus sesiones con voz informativa; y,
- t) Las demás señaladas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y su Reglamento, la presente Ordenanza y los reglamentos de la empresa pública provincial.
- Art. 22. Inhabilidades y Prohibiciones.-** No podrá ser designado ni actuar como Gerente General además de las causales establecidas en el artículo 14 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; quien mantenga en vigencia contratos celebrados, directamente o por interpuesta persona, con el GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas; quien haya suscrito o administrado convenios que se mantengan vigentes, a nombre personal o de terceros, de cualquier naturaleza con el GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas; quien haya ejercido la representación gremial o sectorial que corresponda a la actividad de la empresa pública provincial en los últimos dos años antes de su nombramiento; quien se encuentre inmerso en causales de nepotismo; y, en general quien mantenga cualquier forma de conflicto de interés.
- La o el candidato designado previa su posesión en el cargo de Gerente General, deberá rendir declaración juramentada ante un Notario Público que no se encuentra en ninguna de las prohibiciones señaladas en el inciso anterior.
- Art. 23. Gerente General Subrogante.-** La o el Gerente General subrogante reemplazará a la o el Gerente General de la EP-ZONA LCO en caso de ausencia o impedimento temporal de este último. Cumplirá los deberes y atribuciones previstas para el titular mientras dure el reemplazo. En caso de ausencia definitiva de la o el Gerente General, será el Directorio de la EP-ZONA ILCO el que designe a la o el nuevo Gerente General Subrogante.

Art. 24 Estructura Administrativa.- La estructura administrativa de la empresa pública provincial, constará en los respectivos reglamentos, aprobados por el Directorio, propuestos por la o el Gerente General.

La EP-ZONA ILCO contará con las unidades requeridas para su desarrollo y gestión, orientará su acción con criterios de eficiencia, racionalidad y rentabilidad social, preservando el ambiente, promoviendo el desarrollo sustentable, integral y desconcentrado de sus actividades.

DISPOSICIÓN GENERAL UNICA

Normas Aplicables.- En todo aquello no previsto expresamente en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, su Reglamento General, y en las contenidas en otros cuerpos legales, en todo aquello que fuere aplicable.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, a través de la Dirección Financiera, efectuará las asignaciones y transferencias presupuestarias que se requieran para la gestión y el funcionamiento de la EP-ZONA ILCO, de acuerdo a la planificación presupuestaria aprobada por el Directorio, hasta que esta sea autosustentable.

Para el adecuado funcionamiento y financiamiento del Proyecto de la PLATAFORMA LOGÍSTICA, el GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas podrá transferir a la EP-ZONA ILCO como aporte de capital y/o aumento de capital bienes muebles y/o inmuebles; recursos o derechos adicionales durante los primeros cinco años de funcionamiento a partir del año cero; y/o le otorgará las garantías necesarias para obtener financiamiento, a través de mecanismos determinados por el ordenamiento jurídico del país, tales como, constitución de fideicomisos de inversión, titularización, entre otros.

En la (s) reforma (s) presupuestaria (s) del año 2013 que se encuentra prorrogada para el inicio del año 2014, hasta cuando se apruebe el presupuesto del 2014 y en la proforma presupuestaria del año 2014, constarán los recursos a los que se refieren los incisos anteriores, por tratarse de un proyecto prioritario, calificado así por el ejecutivo provincial.

SEGUNDA.- En un plazo máximo de veinte días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza Provincial, se deberá constituir el Directorio de la EP-ZONA ILCO y designará a la o el Gerente General.

TERCERA.- La o el Gerente General de la EP-ZONA ILCO, una vez designado y dentro del plazo de treinta días contados a partir de su nombramiento, presentará al Directorio de la empresa, para su aprobación, el plan estratégico, la estructura orgánica, y los reglamentos internos de funcionamiento de la empresa.

DISPOSICION FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de la fecha de su publicación en

la Gaceta Oficial y dominio web de la institución, de conformidad a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado, en la Sala de Sesiones del Órgano Legislativo del GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, a los 30 días del mes de enero de 2014.

f.) Sr. Pedro Alcívar B., Prefecto Provincial (S).

f.) Dr. Huáscar Ullauri Argandoña, Secretario General.

CERTIFICACIÓN:

Certifico que el Pleno Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas, **Aprobó la Ordenanza de Creación de la Empresa Pública Provincial “Zona de Infraestructura Logística y de Conectividad”, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial Santo Domingo de Los Tsáchilas**, la misma que fue sometida a dos debates, realizadas en sesiones ordinarias de Consejo de fechas 26 de septiembre de 2013 y 30 de enero del 2014 respectivamente, de conformidad a lo establecido en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Santo Domingo, 30 de enero del 2014.- 16h00

f.) Dr. Huáscar Ullauri Argandoña, Secretario General, GAD Provincial, Santo Domingo de Los Tsáchilas.

PREFECTO DE LA PROVINCIA SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS (S): En la ciudad de Santo Domingo, Provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, a los cuatro días del mes de febrero del 2014 a las 15h00.- de conformidad con lo que dispone los incisos tercero y cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; **Sanciono la Ordenanza de Creación de la Empresa Pública Provincial “Zona de Infraestructura Logística y de Conectividad”, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial Santo Domingo de Los Tsáchilas**, y dispongo que entre en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio web de la institución, de conformidad a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.- cúmplase, notifíquese y publíquese.

f.) Sr. Pedro Alcívar B., Prefecto Provincial (S).

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el Sr. Pedro Alcívar B., Prefecto Subrogante, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial Santo Domingo de los Tsáchilas, en la fecha antes indicada.-

Lo certifico.-

f.) Dr. Huáscar Ullauri Argandoña, Secretario General, GAD Provincial, Santo Domingo de Los Tsáchilas.