



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 468

**Quito, miércoles 20 de
enero de 2016**

Valor: US\$ 2,50 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

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

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

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

Impreso en Editora Nacional

68 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

	Págs.
GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS	
ORDENANZAS MUNICIPALES:	
- Cantón El Pangui: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017	1
- Cantón Rocafuerte: Que regula la formación del catastro predial urbano, su determinación, administración y recaudación del impuesto para el bienio 2016 - 2017	26
- Cantón Rocafuerte: Que regula la formación del catastro predial rural, su determinación, administración y recaudación del impuesto para el bienio 2016 - 2017	40
013 – 2015 Cantón Vinces: Sustitutiva para el cobro de las contribuciones especiales de mejoras por obras ejecutadas.....s	56
014 – 2015 Cantón Vinces: Que regula la estructura tarifaria y cobro de la tasa por prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado.....	61

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

Que, los Art. 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 Art. 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico Tributario.

Expide:

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

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera

cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

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

Art. 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. 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. 4.- 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. 5.- DEL CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

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

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

Art. 7. DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias 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 esta 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. 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón EL Pangui se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

Art. 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui

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

Art. 14.- 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 autónomo Descentralizado 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. 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación

del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del **Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 23. - 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 periodo 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. 24. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, 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. 25. -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.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 26.- 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. 27.- 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. 28.- 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.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Art. 29. –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.

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCRA Y SERVICIOS EL PANGUI

SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E/ELECT	ALUMB	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	100.00	97.79	93.75	96.30	69.00	100.00	98.75	98.75	100.00	100.00	95.43
DEFICIT	0.00	2.21	6.25	3.70	31.00	0.00	1.25	1.25	0.00	0.00	4.57
02 COB	91.67	70.72	68.75	78.33	28.00	91.67	87.50	87.50	91.67	91.67	78.75
DEFICIT	8.33	29.28	31.25	21.67	72.00	8.33	12.50	12.50	8.33	8.33	21.25
03 COB	76.62	46.99	61.13	62.46	18.80	96.15	11.46	19.31	96.15	96.15	58.52
DEFICIT	23.38	53.01	38.87	37.54	81.20	3.85	88.54	80.69	3.85	3.85	41.48
04 COB	41.03	25.75	43.75	43.42	23.88	100.00	8.92	12.42	97.92	97.92	49.50
DEFICIT	58.97	74.25	56.25	56.58	76.12	0.00	91.08	87.58	2.08	2.08	50.50
05 COB	14.95	11.27	14.86	14.64	15.57	66.99	1.30	12.25	62.60	62.60	27.70
DEFICIT	85.05	88.73	85.14	85.36	84.43	33.01	98.70	87.75	37.40	37.40	72.30
06 COB	3.16	2.35	0.21	0.63	11.42	100.00	0.74	3.58	10.07	9.96	14.21
DEFICIT	96.84	97.65	99.79	99.37	88.58	0.00	99.26	96.42	89.93	90.04	85.79
PROM	54.57	42.48	47.08	49.30	27.78	92.47	34.78	38.97	76.40	76.38	54.02
PROM	45.43	57.52	52.92	50.70	72.22	7.53	65.22	61.03	23.60	23.62	45.98

Se incrementó los valores del barrio 8 de diciembre, en el cual se construyeron los servicios básicos como alcantarillado sanitario, red de agua potable e iluminación pública la cual se detalla a continuación.

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BARRIO 8 DE DICIEMBRE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
SECTOR	AA.PP	AA.SS	RED ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO	VALOR ACTUAL
7	1,25	1,25	1	0,25	1,25	0,5	0	0	0,25	0	5,75	15,75

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS TUNDAYME

SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUMB	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	100.00	31.16	53.00	2.40	24.80	40.00	0.72	0.72	13.44	0.00	26.62
DEFICIT	0.00	68.84	47.00	97.60	75.20	60.00	99.28	99.28	86.56	100.00	73.38
02 COB	29.68	1.18	22.13	0.00	8.57	38.10	0.00	0.00	1.37	0.00	10.10
DEFICIT	70.32	98.82	77.87	100.00	91.43	61.90	100.00	100.00	98.63	100.00	89.90
PROM	64.84	16.17	37.57	1.20	16.69	39.05	0.36	0.36	7.41	0.00	18.36
PROM	35.16	83.83	62.43	98.80	83.31	60.95	99.64	99.64	92.59	100.00	81.64

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CHUCHUMBLETZA

SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUMB	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	83.47	91.73	79.17	0.00	24.80	0.00	20.00	20.00	78.00	0.00	39.72
DEFICIT	16.53	8.27	20.83	100.00	75.20	100.00	80.00	80.00	22.00	100.00	60.28
02 COB	23.54	23.54	10.53	0.00	9.22	84.21	2.53	2.53	22.74	0.00	17.88
DEFICIT	76.46	76.46	89.47	100.00	90.78	15.79	97.47	97.47	77.26	100.00	82.12
PROM	53.50	57.64	44.85	0.00	17.01	42.11	11.26	11.26	50.37	0.00	28.80
PROM	46.50	42.36	55.15	100.00	82.99	57.89	88.74	88.74	49.63	100.00	71.20

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EL GUISMI

SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUMB	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	83.47	91.73	79.17	0.00	24.80	0.00	20.00	20.00	78.00	0.00	39.72
DEFICIT	16.53	8.27	20.83	100.00	75.20	100.00	80.00	80.00	22.00	100.00	60.28
02 COB	23.54	23.54	10.53	0.00	9.22	84.21	2.53	2.53	22.74	0.00	17.88
DEFICIT	76.46	76.46	89.47	100.00	90.78	15.79	97.47	97.47	77.26	100.00	82.12
PROM	53.50	57.64	44.85	0.00	17.01	42.11	11.26	11.26	50.37	0.00	28.80
PROM	46.50	42.36	55.15	100.00	82.99	57.89	88.74	88.74	49.63	100.00	71.20

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PACHICUTZA

SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUMB	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	71.80	93.80	71.88	0.00	37.10	100.00	7.75	2.75	93.50	0.00	49.86
DEFICIT	28.20	6.20	28.13	100.00	62.90	0.00	92.25	77.25	6.50	100.00	50.14
02 COB	14.23	57.03	14.29	0.00	14.29	100.00	0.00	0.00	52.57	0.00	25.24
DEFICIT	85.77	42.97	85.71	100.00	85.71	0.00	100.00	100.00	47.43	100.00	74.76
PROM	43.01	75.41	43.08	0.00	25.69	100.00	3.88	11.38	73.04	0.00	37.55
PROM	56.99	24.59	56.92	100.00	74.31	0.00	96.13	88.63	26.96	100.00	62.45

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DE SAN ROQUE

SECTOR	AGUA POT	ALCANTA-	E.ELECT	ALUMB	RED VIAL	TELEF	ACERAS	BORD	REC.BASU	A. CALL	PROMEDIO
01 COB	51.87	75.07	68.75	68.00	49.07	100.00	20.00	20.00	95.67	0.00	54.84
DEFICIT	48.13	24.93	31.25	32.00	50.93	0.00	80.00	80.00	4.33	100.00	45.16
02 COB	29.80	49.89	18.18	17.45	10.33	100.00	2.18	2.18	26.18	0.00	25.60
DEFICIT	70.40	50.11	81.82	82.55	89.67	0.00	97.82	97.82	73.82	100.00	74.40
PROM	40.73	62.48	43.47	42.73	29.70	100.00	11.09	11.09	60.92	0.00	40.22
PROM	59.27	37.52	56.53	57.27	70.30	0.00	88.91	88.91	39.08	100.00	59.78

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, o por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes:

TABLA DE VALORES CIUDAD DE EL PANGUI

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NºMZ
1	6.45	80.00	5.08	70.00	40
2	5.44	70.00	4.62	65.00	11
3	4.43	60.00	2.73	50.00	50
4	3.40	20.00	1.55	10.00	48.00
5	2.54	15.00	0.99	10.00	101.00*
6	1.46	10.00	0.56	10.00	228.00
7	0.00	1.00	0.00	0.25	AGRÍCOLA

TABLA DE VALORES DE TUNDAYME

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NºMZ
01	4.30	25.00	2.74	15.00	20
02	3.12	15.00	0.50	5.00	21

**TABLA DE VALORES DEL SUELO URBANO
CENTRO POBLADO EL MIASSIZ04**

SECTOR HOMOGENO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NÚMERO DE MANZANAS
S01	8	10	3	5	5
S02	7	5	3	3	5

**TABLA DE VALORES DEL SUELO URBANO
CENTRO POBLADO EL PORVENIR Z03**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NÚMERO DE MANZANAS
S01	30	25	3	10	20
S02	23	10	2	5	43

TABLA VALORES PACHICUTZA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INF.	VALOR M2	N° Mz
01	5.29	40.00	2.83	30.00	16
02	3.19	20.00	0.95	15.00	14

TABLA VALORES SAN ROQUE

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INF.	VALOR M2	N° Mz
01	5.24	30.00	2.42	13.85	12
02	2.83	15.00	0.64	3.39	11

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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS	FACTOR
1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95

2.2.-TOPOGRAFÍA 1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS FACTOR

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA 1.0 a .88

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGÍA ELÉCTRICA

3.2.-VÍAS FACTOR

ADOQUÍN 1.0 a .88

HORMIGÓN

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELÉFONO

RECOLECCIÓN 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:

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

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.

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición		Valor					
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Poliuretano		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
Paredes		Exterior		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Marmol	0,9991	Toi Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Marmol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		

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: **30,1700**; y la constante P2 en el valor de: **30,0770** 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.

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

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

Art. 30. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 31.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

Art. 32.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de

Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza

Art. 33.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el **0.15 por mil del valor de la propiedad** y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

Art. 34. – ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 35. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **0.00045 (CERO PUNTO 45 POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 36. - LIQUIDACIÓN 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. 37. - 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. 38. - ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

Art. 39.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

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

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

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

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene

derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 40. 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. 41. 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
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Art. 42.-. 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. 43. - 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. 44. –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 DE EL PANGUI

GAD-EL PANGUI																	
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																	
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 4.1																	
CLASE	DE	PUNT.	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 - 100000.0000
TIERRA	PROM			2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,85
1	95	1,53		7232	6521	5810	5099	4388	3677	3524	3371	3218	3065	2911	2758	2605	2605
2	84	1,35		6395	5766	5138	4509	3880	3252	3116	2981	2845	2710	2574	2439	2303	2303
3	73	1,18		5557	5011	4465	3918	3372	2826	2708	2590	2473	2355	2237	2119	2002	2002
4	62	1		4720	4256	3792	3328	2864	2400	2300	2200	2100	2000	1900	1800	1700	1700
5	50	0,81		3806	3432	3058	2684	2310	1935	1855	1774	1694	1613	1532	1452	1371	1371
6	42	0,68		3197	2883	2569	2254	1940	1626	1558	1490	1423	1355	1287	1219	1152	1152
7	29	0,47		2208	1991	1774	1557	1340	1123	1076	1029	982	935	889	842	795	795
8	18	0,29		1370	1236	1101	966	831	697	668	639	610	581	552	523	494	494
				0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
																	0
Valor promedio base investigado:				2000													
Superficie Predominante de zona:				000 - 20.0000													

GAD-EL PANGUI																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.11																
CLASE	PUNT.	COEF. DE	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
DE	PROM.	CORR.	1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14
TIERRA	95	1,53	44865	37755	30645	23597	16548	15016	13484	11952	10419	8887	7355	5823	4290	4290
1	84	1,35	39670	33383	27097	20865	14632	13277	11923	10568	9213	7858	6503	5148	3794	3794
2	73	1,18	34475	29012	23548	18132	12716	11539	10361	9184	8006	6829	5652	4474	3297	3297
3	62	1	29280	24640	20000	15400	10800	9800	8800	7800	6800	5800	4800	3800	2800	2800
4	50	0,81	23613	19871	16129	12419	8710	7903	7097	6290	5484	4677	3871	3065	2258	2258
5	42	0,68	19835	16692	13548	10432	7316	6639	5961	5284	4606	3929	3252	2574	1897	1897
6	29	0,47	13695	11525	9355	7203	5052	4584	4116	3648	3181	2713	2245	1777	1310	1310
7	18	0,29	8501	7154	5806	4471	3135	2845	2555	2265	1974	1684	1394	1103	813	813
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			20000													
Superficie Predominante de zona:			000 - 0.1500													

GAD-EL PANGUI																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.12																
CLASE	PUNT.	COEF. DE	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
DE	PROM.	CORR.	1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0
TIERRA	95	1,53	37755	30645	23597	16548	9500	7968	6435	4903	3371	1839	306	0	0	0
1	84	1,35	33383	27097	20865	14632	8400	7045	5690	4335	2981	1626	271	0	0	0
2	73	1,18	29012	23548	18132	12716	7300	6123	4945	3768	2590	1413	235	0	0	0
3	62	1	24640	20000	15400	10800	6200	5200	4200	3200	2200	1200	200	0	0	0
4	50	0,81	19871	16129	12419	8710	5000	4194	3387	2581	1774	968	161	0	0	0
5	42	0,68	16692	13548	10432	7316	4200	3523	2845	2168	1490	813	135	0	0	0
6	29	0,47	11525	9355	7203	5052	2900	2432	1965	1497	1029	561	94	0	0	0
7	18	0,29	7154	5806	4471	3135	1800	1510	1219	929	639	348	58	0	0	0
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			20000													
Superficie Predominante de zona:			500 - 0.1000													

GAD-EL PANGUI																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.13																
CLASE	PUNT.	COEF.	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
DE	PUNT.	DE	1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0
TIERRA	PROM	CORR.														
1	95	1,53	188774	153226	117984	82742	47500	39839	32177	24516	16855	9194	1532	0	0	0
2	84	1,35	166916	135484	104323	73161	42000	35226	28452	21677	14903	8129	1355	0	0	0
3	73	1,18	145058	117742	90661	63581	36500	30613	24726	18839	12952	7065	1177	0	0	0
4	62	1	123200	100000	77000	54000	31000	26000	21000	16000	11000	6000	1000	0	0	0
5	50	0,81	99355	80645	62097	43548	25000	20968	16935	12903	8871	4839	806	0	0	0
6	42	0,68	83458	67742	52161	36581	21000	17613	14226	10839	7452	4065	677	0	0	0
7	29	0,47	57626	46774	36016	25258	14500	12161	9823	7484	5145	2806	468	0	0	0
8	18	0,29	35768	29032	22355	15677	9000	7548	6097	4645	3194	1742	290	0	0	0
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			100000													
Superficie Predominante de zona:			500 - 0.1000													

GAD-EL PANGUI																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3																
CLASE	PUNT.	COEF.	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
DE	PUNT.	DE	2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,9
TIERRA	PROM	CORR.														
1	95	1,9	3205	2897	2588	2280	1971	1663	1596	1530	1463	1397	1330	1264	1197	1197
2	84	1,68	2834	2561	2289	2016	1743	1470	1411	1352	1294	1235	1176	1117	1058	1058
3	73	1,46	2463	2226	1989	1752	1515	1278	1226	1175	1124	1073	1022	971	920	920
4	62	1,24	2092	1891	1689	1488	1286	1085	1042	998	955	911	868	825	781	781
5	50	1	1687	1525	1362	1200	1037	875	840	805	770	735	700	665	630	630
6	42	0,84	1417	1281	1144	1008	871	735	706	676	647	617	588	559	529	529
7	29	0,58	978	884	790	696	602	508	487	467	447	426	406	386	365	365
8	18	0,36	607	549	490	432	373	315	302	290	277	265	252	239	227	227
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			700													
Superficie Predominante de zona:			000 - 50.0000													

GAD-EL PANGUI																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.3																
CLASE	PUNT.	COEF.	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
DE	PROM.	CORR.	2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,9
TIERRA	95	2,26	1635	1478	1321	1163	1006	848	814	780	746	713	679	645	611	611
1	84	2	1446	1307	1168	1028	889	750	720	690	660	630	600	570	540	540
2	73	1,74	1257	1136	1015	894	773	652	626	600	574	548	521	495	469	469
3	62	1,48	1067	965	862	759	656	554	531	509	487	465	443	421	399	399
4	50	1,19	861	778	695	612	529	446	429	411	393	375	357	339	321	321
5	42	1	723	653	584	514	445	375	360	345	330	315	300	285	270	270
6	29	0,69	499	451	403	355	307	259	249	238	228	218	207	197	186	186
7	18	0,43	310	280	250	220	191	161	154	148	141	135	129	122	116	116
8			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:			300													
Superficie Predominante de zona:			000 - 50.0000													

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;

SECTORES HOMOGÉNEOS RURALES DEL CANTÓN EL PANGUI

Nº	SECTORES HOMOGÉNEOS	VALOR/HA	OBSERVACIÓN
1	4.1	2.000,00	SUPERFICIE: 10,00 HAS A 20,00 HAS
2	5.2	1.000,00	SUPERFICIE: 10,00 HAS A 20,00 HAS
3	5.3	700,00	SUPERFICIE: 20,00 HAS A 50,00 HAS
4	6.3	300,00	SUPERFICIE : 20,00 HAS A 50,00 HAS
5	5.4	10.000,00	SUPERFICIE: 1,00 HAS A 500,00 HAS *
6	4.11	20.000,00	SUPERFICIE: 0,10000 HAS A 0,1500 HAS
7	4.12	20.000,00	SUPERFICIE: 0,0500 HAS A 0.1000 HAS
8	4.13	100.000,00	SUPERFICIE : 0,0500 HAS A 0.1000 HAS

*USO DE SUELO AGRÍCOLA FORESTAL Y MINERO

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 MODIFICACIÓN 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 x Vsh x Fa

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x 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 factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 45. - 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. 46. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS 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. 47. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **0,00055 (CERO PUNTO 55 por mil)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 48.– ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del Sector Eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

Art. 49. – 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. 50. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

Art. 51. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 52.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, a los dos días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Ing. Jairo Herrera G., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui.

f.) Dr. Luis Lojano T., Secretario Municipal, Ecgdo.

RAZÓN.- CERTIFICO: Que la presente ordenanza, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinarias de veinticinco de noviembre y dos de diciembre de dos mil quince, respectivamente.

f.) Dr. Luis Lojano T., Secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui Ecgdo.

El Pangui, 3 de diciembre de 2015, a las 09h00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

f.) Dr. Luis Lojano T., Secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui Ecgdo.

El Pangui, 4 de diciembre de 2015, a las 11h00.- De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, Sanciono la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Ing. Jairo Herrera G., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui.

Sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme al decreto que antecede, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, Ing. Jairo Bladimir Herrera González, a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil quince, a las once horas.

f.) Dr. Luis Lojano T., Secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui Ecgdo.

**CONCEJO MUNICIPAL
DEL CANTON ROCAFUERTE**

Considerando:

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

Que, en este Estado de derechos se da prioridad a las personas, sean estas naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

Que, el artículo 37 numeral 5) y artículo 47 numeral 4) de la Constitución de la República del Ecuador contempla exenciones en el régimen tributario para las adultas y adultos mayores y para las personas con discapacidad

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

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, disposición concordante con el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

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

Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 300 de la Constitución de la República son principios tributarios el de progresividad y transparencia cuya observancia es

necesaria e indispensable en la actividad administrativa local.

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

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

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

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

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

Que, el literal a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, le da facultad normativa al Concejo Municipal para expedir ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

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

Que, según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales son beneficiarios de ingresos generados por su 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 artículo 242 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los municipios a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos.

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

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

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros, de la valoración de la propiedad urbana cada bienio, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una vez realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio, la revisión la hará el Concejo Municipal observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el impuesto a los predios urbanos a favor de las municipalidades

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentaran por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que, el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, contempla referente a las deducciones lo siguiente: "... para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible el contribuyente tiene derecho a que se efectúen deducciones respecto del valor de la propiedad.

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

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

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

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

Que, el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades referente a los Beneficios tributarios prevé que los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide:

La Ordenanza que regula la formación del Catastro Predial Urbano del Cantón Rocafuerte, su Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto para el bienio 2016 -2017.

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación y su uso 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.

Artículo 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.

Artículo 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”.

Artículo 4.- OBJETO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en la jurisdicción cantonal de Rocafuerte. Para lo cual las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

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

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

Artículo 6. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

a. CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada 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, 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 la codificación de las parroquias va desde 01 a 49.

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

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

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

b. LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección

de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, 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, 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

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

- El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- 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,
- El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 9. – NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD-Municipal del cantón Rocafuerte.

Artículo 11.-. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los 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 del Cantón Rocafuerte.

Artículo 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 Tributario, y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

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 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 13. - EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas 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.

Artículo 14. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno

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

Artículo 15. - ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

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

Artículo 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.

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

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 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.

Artículo 22.- SUJETO ACTIVO.- El Sujeto activo del impuesto a los predios urbanos es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte.

Artículo 23.- 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 en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de la zona urbana serán los que consten expresamente determinados en la Reforma total a la Ordenanza que delimita la Zona Urbana del Cantón Rocafuerte publicada en Registro Oficial No.526 del jueves 26 de junio del 2015.

Artículo 24.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

- a. Impuesto a los predios urbanos.
- b. Impuesto adicional en zonas de promoción inmediata.

Artículo 25. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley, con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS DE LA ZONA URBANA DEL CANTON ROCAFUERTE

CATASTRO URBANO BIENIO 2016 – 2017

SECTORES HOMOGÉNEOS	INFRAESTRUCTURA BASICA										INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS MUNICIPALES		Promedio SECTOR	N° MIZ
	AA.	Alcantarillado		Energia	Alumb.	Red	Red	Red	Telefónica	Aceras y Bordillos	Recol,	Asco	Basura	Calles			
	PP.	AA.SS.	AA.I.L.L.	Elect.	Pub.	Vial											
SH1	Cobertura	100,00	98,75	68,12	100,00	94,79	94,93	93,95	100,00	80,78	93,13	100,00	0,00	19,22	6,87	41	
	Deficit	0,00	1,25	31,88	0,00	5,21	5,07	6,05	0,00	0,00	6,87	0,00	0,00	19,22	6,87		
SH2	Cobertura	97,05	90,34	29,23	92,31	81,66	83,15	58,00	99,38	44,00	76,50	99,38	0,62	56,00	23,50	26	
	Deficit	2,95	9,66	70,77	7,69	18,34	16,85	42,00	0,62	56,00	23,50	0,62	0,62	56,00	23,50		
SH3	Cobertura	89,18	73,49	14,29	82,14	68,91	62,67	24,86	96,00	21,90	61,38	96,00	4,00	78,10	38,62	21	
	Deficit	10,82	26,51	85,71	17,86	31,09	37,33	75,14	4,00	78,10	38,62	4,00	4,00	78,10	38,62		
SH4	Cobertura	52,64	43,72	3,72	65,00	49,88	33,70	17,10	69,00	16,80	40,54	31,00	0,00	83,20	59,46	20	
	Deficit	47,36	56,28	96,28	35,00	50,12	66,30	82,90	31,00	83,20	59,46	31,00	0,00	83,20	59,46		
SH5	Cobertura	43,36	25,71	0,00	46,67	35,68	20,93	1,60	53,87	0,00	25,18	53,87	0,00	0,00	25,18	15	
	Deficit	56,64	74,29	100,00	53,33	64,32	79,07	98,40	46,13	100,00	74,82	46,13	0,00	100,00	74,82		
SH6	Cobertura	10,11	4,29	0,00	18,52	22,14	2,37	0,00	26,27	0,00	8,96	26,27	0,00	0,00	8,96	81	
	Deficit	89,89	95,71	100,00	81,48	77,86	97,63	100,00	73,73	100,00	91,04	73,73	0,00	100,00	91,04		
	PROMEDIO COBERTURA	65,39	56,05	19,23	67,44	58,84	49,63	32,58	74,09	27,25	50,95	74,09	0,00	27,25	50,95	204	
	PROMEDIO DEFICIT	34,61	43,95	80,77	32,56	41,16	50,37	67,42	25,91	72,75	49,05	25,91	0,00	72,75	49,05		

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 o por sectores homogéneos.

Expresado en el cuadro siguiente:

SECTORES HOMOGÉNEOS ÁREA URBANA DE ROCAFUERTE									
VALOR M2 TERRENO CATASTRO URBANO BIENIO 2016 -2017									
SECTOR	LIMITE SUPERIOR	VALOR \$ M2	LIMITE INFERIOR	VALOR \$ M2	VALOR \$ M2	N° MZ			
1	11,10	80	8,40	61	41				
2	8,39	60	7,30	52	26				
3	7,3	50	5,80	40	21				
4	5,73	39	4,27	29	20				
5	4,07	28	2,86	20	15				
6	2,84	20	1,40	15	81				

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, 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, redes telefónicas, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

INDICADOR FACTOR

1.- GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO 1.0 a 0.94

1.2.-FORMA 1.0 a 0.94

1.3.-SUPERFICIE 1.0 a 0.94

1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA 1.0 a 0.95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-

CARACTERISTICAS DEL SUELO 1.0 a 0.93

2.2.-TOPOGRAFIA 1.0 a 0.95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA 1.0 a 0.88

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.- VIAS 1.0 a 0.88

ADOQUIN

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y

SERVICIOS 1.0 a 0.88

ACERAS

BORDILLOS

RED TELEFONICA

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:

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, tiempo 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 MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE									
FACTORES DE EDIFICACION URBANO									
Constante Reposición	Valor								
1 piso	27,8496								
+ 1 piso	27,1434								
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios			
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Madera Común	0,0285	Pozo Ciego	0,1090	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Caña	0,0161	Canalización Aguas Servidas	0,1530	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Madera Fina	2,5010	Canalización Aguas Lluvias	0,1530	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,5300	Arena-Cemento	0,2100	Arena-Cemento	0,4420	Canalización Combinado	0,5490	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Tierra	0,0000	Grafiado	0,4250				
Madera Fina	0,7020	Mármol	3,5210	Champiado	0,4040	Baños		Baños	
Bloque	0,4680	Marmetón	2,1920	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cemento	0,2100	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380			Medio Baño	0,0970	Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Parquet	1,4230	Cubierta		Un Baño	0,1330	Un Baño	0,1330
		Vinyl	0,3650	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Duela	0,2100	Baldosa Cemento	0,2050	Tres Baños	0,3990	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tablon / Gress	1,4230	Baldosa Cerámica	0,7380	Cuatro Baños	0,5320	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	Azulejo	0,6490	+ de 4 Baños	0,6660	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490	Fibro Cemento	0,7910				
Madera Común	0,3690			Teja Común	0,6370	Eléctricas		Eléctricas	

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: 27.8496; y la constante P2 en el valor de: 27.1434; 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 por antigüedad							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/T apial
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	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	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	0,70	0,80	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	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	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	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	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	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	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	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,45	0,43	0,40	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	0,40	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	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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.

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0.30	0

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

Artículo 26.- 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.

Artículo 27. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Este impuesto se deberá cobrar 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 cobrar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte mediante ordenanza.

Artículo 28. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en

el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 29. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, pondrá a disposición el catastro de predios urbanos, para que el Cuerpo de Bomberos pueda recaudar el adicional del cero punto quince por mil del valor de la propiedad (0,15 o/oo); (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004).

Artículo 30. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **1,25 o/oo (UNO PUNTO VEINTICINCO POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad, más el valor de la emisión de USD \$ 2,00.

Artículo 31. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Artículo 32. - 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.

Artículo 33. – ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Artículo 34. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 35. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 36. – 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.

Artículo 37. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.

A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 38. – REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

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

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

- b. En tanto que, respecto a las deducciones de conformidad a lo dispuesto en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad”*

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

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

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

Artículo 39. - 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.

Artículo 40. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad.

Artículo 41.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda sin efecto la Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano, su determinación, administración y recaudación del impuesto para el bienio 2014-2015, publicado en el Registro Oficial No.163 del jueves 16 de enero del 2014.

Dado en la sala de sesiones del GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, a, los veintiún días del mes de Diciembre del dos mil quince.

Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2015.

f.) Dimas Pacífico Zambrano Vaca, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

f.) Ab.-Walter Leonidas García García, Secretario de la Corporación del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

CERTIFICACION DE DISCUSION.- La presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Rocafuerte, Provincia de Manabí, en las Sesiones Ordinarias del Jueves 10 de Diciembre del 2015, y el Lunes 21 de Diciembre del 2015.

Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2015.

f.) Ab.- Walter Leonidas García García, Secretario del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

SECRETARIA DE LA CORPORACION DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.- A los veintiún días del mes de Diciembre del dos mil quince, el Secretario de la Corporación del GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, de conformidad con el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, "COOTAD", remite la presente Ordenanza en original y copias ante el Señor Alcalde del Cantón Rocafuerte, Dimas Pacífico Zambrano Vaca, para su sanción y promulgación.-

Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2015.

f.) Ab.- Walter Leonidas García García, Secretario de la Corporación del GAD municipal del Cantón Rocafuerte.

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.- Dimas Pacífico Zambrano Vaca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del

Cantón Rocafuerte, de conformidad con el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD" habiéndose observado el trámite legal, y por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República **SANCIONO** la presente Ordenanza como Ley Municipal.-

Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2015.-

f.) Dimas Pacífico Zambrano Vaca, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza el Señor Dimas Pacífico Zambrano Vaca, ALCALDE DEL CANTÓN ROCAFUERTE, Provincia de Manabí, el 21 de Diciembre del 2015.-

f.) Ab.-Walter Leonidas García García, Secretario de la Corporación del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE

Considerando:

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

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

Que, el artículo 37 numeral 5) y artículo 47 numeral 4) de la Constitución de la República del Ecuador contempla exenciones en el régimen tributario para las adultas y adultos mayores y para las personas con discapacidad

Que, el Artículo 84 de la Constitución de la República determina que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados"*

internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, disposición concordante con el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

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

Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 300 de la Constitución de la República son principios tributarios el de progresividad y transparencia cuya observancia es necesaria e indispensable en la actividad administrativa local.

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

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

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

su lugar y a su nombre, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

Que, el literal a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, le da facultad normativa al Concejo Municipal para expedir ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

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

Que, según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales son beneficiarios de ingresos generados por su 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 artículo 242 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los municipios a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos.

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

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios

urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que las municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros, de la valoración de la propiedad rural cada bienio, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que una vez realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio, la revisión la hará el Concejo Municipal observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el artículo 514 del COOTAD, establece el impuesto a los predios rurales a favor de las municipalidades

Que, el artículo 516 del COOTAD, establece que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad rural y el cobro de sus tributos.

Que, el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, contempla referente a las deducciones lo siguiente: "... para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible el contribuyente tiene derecho a que se efectúen deducciones respecto del valor de la propiedad.

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

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa

la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

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

Que, el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades referente a los Beneficios tributarios prevé que los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide:

La Ordenanza que regula la formación del Catastro Predial Rural del Cantón Rocafuerte, su Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto para el bienio 2016 -2017.

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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".

Artículo 4.- OBJETO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento,

desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario rural en la jurisdicción cantonal de Rocafuerte. Para lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio.

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

Artículo 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.

Artículo 6. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

a. CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada 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 RURAL. La codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

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

b. LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Artículo 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, 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 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

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

Artículo 9. – NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte.

Artículo 11.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun 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 rurales del Cantón Rocafuerte.

Artículo 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Artículo 115 del Código Tributario, y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización** ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

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 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 13. - EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades 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.

Artículo 14. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo 15. - ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

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

Artículo 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.

Artículo 18. - 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.

Artículo 19. - 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, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad del Cantón Rocafuerte por concepto alguno y el certificado del Registrador de la propiedad actualizado.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados fuera 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.

Artículo 22.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados fuera de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, en la forma establecida por la ley.

Artículo 23. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

1. - El impuesto a la propiedad rural

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 25. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 26.- 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 agrologica de tierras que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

SECTORES HOMOGENEOS DEL AREA RURAL DEL CANTON ROCAFUERTE BIENIO 2016-2017	
N°	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1 SECTOR HOMOGENEO 3.11
2	SECTOR HOMOGENEO 3.2 SECTOR HOMOGENEO 3.21
3	SECTOR HOMOGENEO 3.3 SECTOR HOMOGENEO 3.31
4	SECTOR HOMOGENEO 4.3 SECTOR HOMOGENEO 4.31
5	SECTOR HOMOGENEO 4.4
6	SECTOR HOMOGENEO 5.4 SECTOR HOMOGENEO 5.41
7	SECTOR HOMOGENEO 5.5

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

RIEGO1a 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS

DE COMUNICACIÓN

1 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 0.98 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 0.94

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:

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

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

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

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, tiempo 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.

Constante Reposición	Valor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
1 piso	27,8496								
+ 1 piso	27,1434								
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios			
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Madera Común	0,0285	Pozo Ciego	0,1090	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Caña	0,0161	Canalización Aguas Servidas	0,1530	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Madera Fina	2,5010	Canalización Aguas Lluvias	0,1530	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,5300	Arena-Cemento	0,2100	Arena-Cemento	0,4420	Canalización Combinado	0,5490	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Tierra	0,0000	Grafiado	0,4250				
Madera Fina	0,7020	Mármol	3,5210	Champiado	0,4040	Baños		Baños	
Bloque	0,4680	Marmetón	2,1920	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cemento	0,2100	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380			Medio Baño	0,0970	Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Parquet	1,4230	Cubierta		Un Baño	0,1330	Un Baño	0,1330
Vigas y Cadenas		Vinyl	0,3650	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660	Dos Baños	0,2660
No tiene	0,0000	Duela	0,2100	Baldosa Cemento	0,2050	Tres Baños	0,3990	Tres Baños	0,3990
Hormigón Armado	0,9350	Tablon / Gress	1,4230	Baldosa Cerámica	0,7380	Cuatro Baños	0,5320	Cuatro Baños	0,5320
Hierro	0,5700	Tabla	0,2650	Azulejo	0,6490	+ de 4 Baños	0,6660	+ de 4 Baños	0,6660
Madera Común	0,3690	Azulejo	0,6490	Fibro Cemento	0,7910	Eléctricas		Eléctricas	
Caña	0,1170	Revestimiento Interior		Teja Común	0,6370	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	No tiene	0,0000	Teja Vidriada	1,2400	Alambre Exterior	0,5940	Alambre Exterior	0,5940
		Madera Común	0,6590	Zinc	0,4220	tubería Exterior	0,6250	tubería Exterior	0,6250

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: 27.8496; y la constante P2 en el valor de: 27.1434; 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 por antigüedad							
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	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	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	0,70	0,80	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	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	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	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	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	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	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	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,45	0,43	0,40	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	0,40	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	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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.

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0.30	0

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

Artículo 27. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Artículo 28. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS 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.

Artículo 29. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,20 o/oo (uno punto veinte por mil), calculado sobre el valor de la propiedad, más el valor de la emisión de USD \$ 2,00.

Artículo 30. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, el GAD-Municipal del cantón Rocafuerte, pondrá a disposición el catastro de predios rurales, para que el Cuerpo de Bomberos pueda recaudar el adicional del cero punto quince por mil del valor de la propiedad (0,15 o/oo); (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004).

Artículo 31. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Artículo 32. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A

efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 33. – REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

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

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

b. En tanto que, respecto a las deducciones de conformidad a lo dispuesto en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad”

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

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

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen

a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Artículo 34. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto predial rural 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, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 35. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web de la municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 36.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda sin efecto la Ordenanza que regula la formación del catastro predial rural, su determinación, administración y recaudación del impuesto para el bienio 2012-2013, publicada en el Registro Oficial No.144 del lunes 16 de diciembre del año 2013.

Dado en la sala de sesiones del GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, a los veintiún días del mes de Diciembre del dos mil quince.-

Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2015.

f.) Dimas Pacífico Zambrano Vaca, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

f.) Ab.-Walter Leonidas García García, Secretario de la Corporación del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

CERTIFICACION DE DISCUSION: La presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Rocafuerte, Provincia de Manabí, en las Sesiones Ordinarias del Jueves 10 de Diciembre del 2015, y del Lunes 21 de Diciembre del 2015.-

f.) Ab.- Walter Leonidas García García, Secretario de la Corporación del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

SECRETARIA DE LA CORPORACION DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.- A los veintiún días del mes de Diciembre del dos mil quince, el Secretario de la Corporación del GAD MUNICIPAL del cantón Rocafuerte, de conformidad con el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD” remite la presente Ordenanza en original y copias ante el Señor Alcalde del Cantón Rocafuerte, Dimas Pacífico Zambrano Vaca, para su sanción y promulgación.-

Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2015.

f.) Ab.-Walter Leonidas García García, Secretario de la Corporación del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.- Dimas Pacífico Zambrano Vaca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, de conformidad con el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, habiéndose observado el trámite legal, y por cuanto la presente Ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, **SANCIONO**, la presente Ordenanza como Ley Municipal.-

Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2015.

f.) Dimas Pacífico Zambrano Vaca, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Señor Dimas Pacífico Zambrano Vaca, ALCALDE DEL CANTÓN ROCAFUERTE, Provincia de Manabí, el 21 de Diciembre del 2015.-

f.) Ab.- Walter Leonidas García García, Secretario de la Corporación del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte.

No. 013 – 2015

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VINCES

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 238; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus artículos 5 y 6, proclaman la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, la Constitución Política de la República del Ecuador, en su Art. 240; y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus artículos 7 y 57, literal a), facultan a los gobiernos autónomos descentralizados para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones;

Que, entre uno de los fines esenciales del municipio está el de procurar el bienestar material y social de la colectividad, contribuir al fomento y protección de los intereses locales y promover el desarrollo económico dentro de su jurisdicción;

Que, el costo de la ejecución de obras públicas, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, debe ser recuperado y reinvertido en beneficio colectivo con el propósito de mejorar la calidad de vida y preservar la salud de los habitantes del cantón Vinces;

Que, en nuestro cantón la mayoría de los habitantes son familias de escasos recursos económicos que sustentan su diario vivir en la contribución económica de uno de sus miembros y por lo tanto carecen de recursos que les permitan satisfacer obligaciones tributarias elevadas, para costear el costo de las obras de infraestructura básica;

Que debe garantizarse formas alternativas de inversión y recuperación del costo de las obras realizadas, permitiendo a la municipalidad y al contribuyente obtener beneficios recíprocos;

Que el Art. 569 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos la determinación y cobro de las contribuciones especiales de mejoras por obras ejecutadas; y el artículo 577 de dicho cuerpo legal establece las obras susceptibles del cobro de este tributo;

En ejercicio de las competencias establecidas en los literales a, b y c del Art. 57 del COOTAD;

Expide, la

ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN VINCES

CAPITULO I

ÁMBITO, HECHO GENERADOR Y CARÁCTER DE LA CONTRIBUCIÓN

Art. 1.- Ámbito de aplicación y objeto.- La presente ordenanza es de aplicación general y tiene por objeto regular la recaudación de los tributos generados por el beneficio de la obra pública ejecutada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces a los predios urbanos del Cantón.

Art. 2.- Hecho generador.- Constituye hecho generador del tributo por contribución especial de mejoras el beneficio real o presuntivo, proporcionando a las propiedades inmuebles de las áreas urbanas del cantón Vinces, por la construcción de las siguientes obras públicas:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Pavimentación urbana;
- c) Aceras y cercas;
- d) Obras de alcantarillado;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistema de agua potable;

- f) Deseccación de pantanos y relleno de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines; y,
- h) Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente.

Art. 3.- Carácter real de la Contribución.- Esta contribución tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, garantizan con su valor el débito tributario. Los propietarios responden hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo real, vigente a la fecha de iniciación de las obras a las que se refiere esta ordenanza municipal.

Art. 4.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos de cada contribución especial de mejoras, y, por ende están obligados al pago de la misma, las personas naturales, jurídicas o sociedades de hecho, sin excepción, los propietarios de los inmuebles urbanos beneficiados por las obras del servicio público señaladas en el artículo segundo.

Art. 5.- Sujeto activo.- El sujeto activo de las contribuciones especiales de mejoras, reguladas en la presente ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

Ar. 6.- Base imponible.- La base imponible de la contribución especial de mejoras es igual al costo total de las obras, prorrateado entre las propiedades beneficiarias, de conformidad con la ley.

Art. 7.- Independencia de las Contribuciones.- Cada obra ejecutada y recibida para cobro, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces o sus empresas, dará lugar a una contribución especial de mejoras, independiente una de otra.

Art. 8.- Las demás obras que ejecute el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces y que no sean determinadas en el Art. 577 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y que, mediante resolución del Concejo Municipal se determinen como recuperables por contribución especial de mejoras, serán distribuidas para su pago en la forma que determine el Concejo Municipal de Vinces.

CAPITULO II

COSTOS DE LA CONTRIBUCIÓN Y EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.

Art. 9.- Determinación del costo por contribución.- Establézcase los requisitos para la contribución especial de mejoras de conformidad al Art. 578 del COOTAD; para determinar el valor de cada contribución especial de mejoras y en vista que la ejecución se la realiza para beneficio comunitario la municipalidad considerara las siguientes obras y costos:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase se cobrará de acuerdo a lo establecido en el Art. 579 del COOTAD;
- b) Pavimentación urbana se cobrará de acuerdo a lo establecido en el Art. 580 del COOTAD;
- c) Aceras y cercas se cobrará de acuerdo a lo establecido en el Art. 581 y 582 del COOTAD;
- d) obras de alcantarillado se cobrará de acuerdo a lo establecido en el Art. 583 del COOTAD;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistema de agua potable se cobrará de acuerdo a lo establecido en el Art. 584 del COOTAD;
- f) Desección de pantanos y relleno de quebradas se cobrará de acuerdo a lo establecido en el Art. 585 del COOTAD;
- g) Plazas, parques y jardines, se cobrará de acuerdo a lo establecido en el Art. 586 del COOTAD; y,
- h) Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante ordenanza, previo al dictamen legal pertinente, se cobrará de acuerdo a lo establecido en el Art. 586 del COOTAD.

Los costos de las obras determinadas en los literales precedentes se establecerán, en lo que se retiene el costo directo, mediante informe de la Dirección de Gestión de Planificación y Obras Públicas. Tales costos se determinarán por las planillas correspondientes, con la intervención de la fiscalización municipal. Los costos financieros de la obra los determinará la Dirección Financiera de la municipalidad.

Para efectos de recaudación de estas contribuciones especiales de mejoras, el Consejo Municipal fija el 20% del costo total de las obras ejecutadas, excepto adoquinado.

Para efecto de recaudación de adoquinado se fija el 5% del costo total de la obra, considerando la situación económica de las comunidades del cantón Vinces.

En ningún caso se incluirá, en el costo, los gastos generales de la administración municipal.

Art. 10.- Emisión de títulos de créditos.- Una vez elaborado el catastro por el Departamento de Avalúos y Catastro, y con los datos del costo de la obra terminada, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, a través del Departamento de Rentas, procederá a determinar el monto de la obligación de cada contribuyente y a emitir los títulos de créditos correspondientes para recaudación, de acuerdo al Art.9 de la presente ordenanza. El tesorero municipal será custodio de los títulos de créditos, y en corresponsabilidad con el recaudador municipal se harán cargo de su recuperación.

Art. 11.- Los títulos de crédito se emitirán de conformidad con el Art. 149 del Código Tributario y contendrá los requisitos señalados en el Art. 150 de la misma ley.

CAPITULO III

PAGO Y DESTINO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art. 12.- Forma y época de pago.- Las contribuciones especiales de mejoras se cobrarán en los plazos previstos en esta ordenanza, a partir de la terminación de la obra y también por tramo y partes. El plazo para el cobro de toda contribución especial de mejoras será determinado por el Concejo Municipal, hasta el máximo permitido por la ley (15 años), cuando las obras se realicen con fondos propios. En las obras ejecutadas con otras fuentes de financiamientos la recuperación de la inversión se efectuará de acuerdo a las condiciones del préstamo, sin perjuicio de que, por situaciones de orden financiero y para proteger los intereses de los contribuyentes, el pago se lo haga con plazos inferiores a los estipulados para cancelación del préstamo.

El plazo se contará después de sesenta días de la fecha de determinación de la obra o tramo de las mismas: siendo este el periodo máximo para que, todas las dependencias involucradas, emitan las certificaciones correspondientes para la emisión de los títulos de crédito. El departamento de Rentas de la municipalidad coordinará y vigilará estas actuaciones, bajo su responsabilidad. La falta de la emisión de los títulos de créditos será considerada negligencia grave, sujeta a responsabilidades administrativas, civiles penales de los funcionarios.

Art. 13.- Reclamos de los Contribuyentes.- Los reclamos de los contribuyentes si no se resolvieren en la instancia administrativa se tramitarán por la vía contencioso tributaria, de conformidad a lo prescrito en el Art. 593 del COOTAD.

Art. 14 Destino de los fondos recaudado.- El producto de las contribuciones especiales de mejoras que se recaude por esta ordenanza se determinarán únicamente al financiamiento de la construcción de nuevas obras reembolsables.

Art. 15.- Independientemente de la suscripción de actas de entrega recepción de obras ejecutadas, producido el beneficio real, la municipalidad podrá efectuar liquidaciones parciales de crédito por contribución especial de mejoras por obras ejecutadas en el cantón. En este caso las liquidaciones parciales serán imputables al título definitivo.

Art. 16.- Los contribuyentes podrán realizar pagos anticipados a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces como abono o cancelación de sus obligaciones. En estos casos se liquidarán tales valores a la fecha de pago.

Art. 17.- Las cuentas no pagadas a la fecha de vencimiento se cobrarán mediante la vía coactiva y serán recargadas con los intereses establecidos en el Art. 21 de Código Tributario.

CAPITULO IV

**DIVISIÓN DE LAS OBLIGACIONES POR
CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS Y
TRANSFERENCIA DE DOMINIO**

Art. 18.- Propiedad horizontal.- Al tratarse de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, cada propietario estará obligado al pago de acuerdo a la alícuota que le corresponda.

Art. 19.- División de la contribución especial de mejoras por fraccionamiento.- De existir copropietarios o coherederos de un bien gravado con la contribución, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces para exigir el cumplimiento de la obligación procederá conforme lo establece el Art. 590 del COOTAD.

Art. 20 Financiamiento parcial de los moradores.- Cuando se realicen obras de cualquier naturaleza en sectores en los cuales los moradores participen en su financiamiento a través de materiales y/o mano de obra, a los beneficios se les aplicará la contribución especial de mejoras en la parte proporcional al costo de la inversión que realice la municipalidad.

Art. 21.- Transferencia de dominio.- Para transferencia de dominio de propiedades gravadas se estará a lo establecido en el artículo 25 del Código Tributario.

Los notarios no podrán extender escrituras ni los registradores de la propiedad registrarlas, cuando se efective una transferencia de dominio, requerirán que los interesados presenten el certificado de no adeudar extendido por la municipalidad.

CAPÍTULO V

**DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE LAS OBRAS
PAGADAS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE
MEJORAS**

Art. 22.- Por el beneficio que generan las obras se pagan mediante las contribuciones especiales de mejoras, estas se clasifican en:

- **Locales:** Aquellas que causan un beneficio directo a los propietarios frentistas.
- **Sectoriales:** Las que causan el beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada; y,
- **Globales:** Las que causan un beneficio general a los ciudadanos del cantón.

Art. 23.- Corresponde a la Dirección de Planificación y Obras Públicas la determinación de la clase de beneficio que genera la obra ejecutada.

Art. 24.- Los beneficios por las obras son excluyentes unos de otros; quien paga un beneficio local no pagará un beneficio sectorial ni global y quien paga por el sectorial no pagará el global.

CAPÍTULO VI

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO POR CALZADA

Art. 25.- El costo de los pavimentos urbanos, apertura o ensanche de calles, de acuerdo al Art. 579 del COOTAD, se distribuirá de la siguiente manera:

- a) El cuarenta por ciento (40%) será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción, en proporción a las medidas de su frente de vía;
- b) El sesenta por ciento (60%) será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía sin excepción, en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente; y
- c) La suma de las cantidades resultantes de las letras a) y b) de este artículo, correspondientes a predios no exentos del impuesto a la propiedad, serán puestos al cobro en la forma establecida por este Código.

Art. 26.- El costo de la repavimentación de vías públicas de acuerdo al Art. 580 del COOTAD, se distribuirá de la siguiente manera:

- a) El cuarenta por ciento (40%) será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción, en proporción a las medidas de su frente a la vía; y,
- b) El sesenta por ciento (60%) será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía sin excepción, en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente.

Si una propiedad diere frente a dos o más vías públicas, el área de aquella se dividirá proporcionalmente a dichos frentes en tantas partes como vías, para repartir entre ellas el costo de los afirmados, en la forma que señala el artículo precedente.

El costo del pavimento de la superficie comprendida entre las bocacalles, se cargará a las propiedades esquineras en la forma que establece este artículo.

CAPÍTULO VII

**DISTRIBUCIÓN DEL COSTO POR ACERAS Y
BORDILLOS, CERCAS Y CERRAMIENTOS**

Art. 27.- La totalidad del costo de las aceras construidas por las municipalidades será reembolsado mediante esta contribución por los respectivos propietarios de los inmuebles con frente a la vía.

Art. 28.- El costo por la construcción de cercas o cerramientos realizados por las municipalidades deberá ser cobrado, en su totalidad, a los dueños de las respectivas propiedades con frente a la vía, con el recargo señalado en la respectiva ordenanza.

CAPÍTULO VIII**DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE PARQUES,
PLAZAS Y JARDINES**

Art. 29.- Para efectos del pago de la contribución por parques, plazas y jardines se tendrán en cuenta el beneficio sectorial o global que presten, según lo determine la Dirección de Planificación y Obras Públicas.

Art. 30.- Las plazas, parques y jardines de beneficio sectorial, serán pagados de la forma establecida en el Art. 586 del COOTAD de la siguiente manera:

- a) El cincuenta por ciento (50%) sin excepción entre las propiedades con frente a las obras, directamente, o calle de por medio, en proporción de sus respectivos avalúos;
- b) El treinta por ciento (30%) se distribuirá entre las propiedades o la parte de las mismas, ubicadas dentro de la zona de beneficio, excluidas la del literal anterior. La distribución de este porcentaje se hará en proporción al avalúo municipal del inmueble; y,
- c) El 20% a cargo del GAD Municipal.

En la determinación de costos en plazas, parques y jardines, en ningún caso se incluirán los costos indirectos que serán asumidos obligatoriamente por la municipalidad.

CAPÍTULO IX**DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE OBRAS DE AGUA
POTABLE, ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN
DE AGUAS RESIDUALES Y OTRAS REDES DE
SERVICIO**

Art. 31.- El costo de las obras de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales y otras redes de servicio, en su valor total, será prorrateado de acuerdo al avalúo municipal de las propiedades beneficiadas, bien sea el beneficio local, sectorial o global, según lo determine el Concejo Cantonal, de acuerdo con los dictámenes obligatorios de las dependencias municipales ligadas a los servicios cuyas redes se hayan ejecutado.

CAPITULO X**DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE PUENTES, PASOS
A DESNIVEL Y DISTRIBUIDORES DE TRÁFICO**

Art. 32.- El costo total de las obras señaladas en este capítulo será distribuido entre los propietarios beneficiados, a prorrata del avalúo municipal de sus inmuebles. Estos beneficios siempre serán sectoriales o globales.

CAPÍTULO XI**INMUEBLES EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

Art. 33.- En caso de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal se emitirán títulos de créditos

individuales para cada copropietario, en relación a sus alcuotas y por el costo de la obra frente a tal inmueble.

CAPITULO XII**DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN COACTIVA**

Art. 34.- Jurisdicción Coactiva.- Para el cobro y recaudación de las obligaciones vencidas por este concepto se ejercerá la acción coactiva de conformidad a lo previsto del Código Tributario y en la Ordenanza de Cobro Mediante el Ejercicio de la Jurisdicción Coactiva de Créditos Tributarios y no Tributarios que se Adeudan al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Vinces, así como el procedimiento para la baja de los títulos de créditos y especies incobrables.

CAPITULO XIII**DISPOSICIONES FINALES**

Art. 35.- En todo lo no previsto en la presente ordenanza se aplicara las normas establecidas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización y más leyes conexas.

Art. 36.- Derogatoria.- Queda derogada la ordenanza Territorial anterior a esta.

Art. 37.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del palacio municipal de Vinces, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Lcda. Pensilvania Alburquerque Carriel, Vicealcalde del Cantón Vinces.

f.) Ab. Víctor Santana Llaguno, Secretario General.

CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Vinces en las sesiones ordinaria celebrada el veintitrés de diciembre y extraordinaria del veintiocho de diciembre del año dos mil quince, y cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción.

Vinces, 28 de diciembre del 2015

f.) Ab. Víctor Santana Llaguno, Secretario General.

En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la presente **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN VINCES**, disponiendo su promulgación a través de la gaceta oficial municipal y en el dominio

Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, sin perjuicio de su publicación por la prensa local. Una vez cumplidas con estas formalidades se deberá remitir en archivo digital la presente ordenanza a la Asamblea Nacional.

Vinces, 29 de diciembre del 2015.

f.) Econ. Cristian Villasagua Santana, Alcalde Del Cantón Vinces.

Sancionó y ordenó la promulgación de la presente **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN VINCES**, el Econ. Cristian Villasagua Santana, Alcalde del Cantón Vinces, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil quince, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Lo certifico.-

Vinces, 29 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Víctor Santana Llaguno, Secretario General.

No. 014 – 2015

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VINCES

Considerando:

Que la Constitución Política de la República del Ecuador, en su Art. 238; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus artículos 5 y 6, proclaman la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que la Constitución Política de la República del Ecuador, en su Art. 240; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus artículos 7 y 57, literal a), facultan a los gobiernos autónomos descentralizados para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 3 establece que es un deber primordial del Estado numeral 1 que dice: Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los Instrumentos internacionales, en particular, la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes. Norma concordante con el referido Cuerpo Legal, que en el Art. 12 contempla que: El derecho Humano al agua es fundamental e irrenunciable, el agua constituye patrimonio nacional, estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida.

Que, la Norma Suprema en el Art. 264, indica que los Gobiernos Municipales tienen la competencia exclusiva, numeral 4 que expresa: Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en el Art. 137.- Ejercicio de las competencias de prestación de servicios públicos, señala Las competencias de prestación de servicios públicos de agua potable, en todas sus fases, las ejecutarán los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales con sus respectivas normativas y dando cumplimiento a las regulaciones y políticas nacionales establecidas por las autoridades correspondientes.- El cuarto inciso del referido artículo, expresa: Las competencias de prestación de servicios públicos de alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, y, actividades de saneamiento ambiental, en todas sus fases, las ejecutarán los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales con sus respectivas normativas.

Que, el inciso quinto del Art. 137 del COOTAD, en última parte, indica que los precios y tarifas de estos servicios serán equitativos, a través de las tarifas diferenciadas a favor de los sectores con menores recursos económicos, para lo cual se establecerán mecanismos de regulación y control, en el marco de las normas nacionales.

Que, el indicado Cuerpo Legal en el Art. 566, expresa: Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. El segundo inciso del referido artículo señala; sin embargo, el monto de las tasa podrá ser inferior al costo, cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas, y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa puede cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano, el monto de las tasas autorizadas por este código se fijará por ordenanza.

Que la COOTAD en el Art. 568 expresa que las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada en el respectivo concejo, para la prestación de servicios, literal c) agua potable, y, literal h) Alcantarillado y canalización.

Que el referido cuerpo Legal en el Artículo 57 establece que son atribuciones del Consejo Municipal, Literal a) que dice: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, y, literal c) que dice: Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute.-

Que el Concejo Municipal expidió la Ordenanza Municipal de la Clasificación, Facturación y Forma de Pago del Servicio de Agua Potable y Suspensión del Servicio por

Mora y atraso en los pagos de fecha treinta de diciembre del dos mil diez, en el cual se establece el sistema mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Vinces, prestaba el servicio de agua potable.

Que la Asamblea Nacional del Ecuador expidió una nueva normativa, cambiando el ordenamiento jurídico del país, lo que hace necesario actualizar las ordenanzas municipales de acuerdo a la normativa legal vigente y establecer un solo cuerpo legal que regule la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y canalización;

Que deben de establecer procedimientos adecuados para los servicios que brinda la municipalidad, ya que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, es el organismo competente para garantizar a la población del Cantón, en acceso al agua; así como, el brinda los servicios sanitarios de alcantarillado que promuevan un buen vivir.

Que el servicio de agua potable, alcantarillado de la Ciudad de Vinces y de la parroquia Antonio Sotomayor a la Municipalidad del Cantón Vinces por el crecimiento poblacional, le significa un elevado costo de operación, el mismo que no puede ser cubierto de una manera satisfactoria por la escasez de su rentas, lo que hace imprescindible el cobro de estos servicios.

Que, uno de los aspectos fundamentales que permita la sostenibilidad de los servicios es disponer de una adecuada estructura tarifaria que garantice los recursos financieros para alcanzar los niveles de eficiencia esperados en la gestión de los servicios; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los Arts. 3, 12, 238, 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador; y literales a) y c) del Art 57, y, Arts. 7, 137, 566, y, 568 literales c), y h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide la:

**ORDENANZA QUE REGULA LA ESTRUCTURA
TARIFARIA Y COBRO DE LA TASA POR
PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA
POTABLE Y ALCANTARILLADO POR PARTE DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES.**

Capítulo I

Del Objeto, Ámbito de Aplicación y Principios

Art. 1 Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto, regular, administrar, controlar y garantizar la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y canalización, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces otorgue a la Ciudad de Vinces.

Art. 2.- Ámbito de la Aplicación.- La Municipalidad brindará y garantizará el acceso a los servicios de Agua

Potable, Alcantarillado, y canalización todos los habitantes que se encuentren dentro de la Jurisdicción del Cantón Vinces.

Art. 3.- Principios.- Para la aplicación de la presente Ordenanza, los servicios que preste el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, se sujetaran a los principios de solidaridad y obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, calidad, sustentabilidad, legalidad, igualdad y proporcionalidad.

Capítulo II

De los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado

Art. 4.- De los Servicios.- El Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Vinces, a través del Departamento de Agua Potable, y Alcantarillado, brinda a los habitantes del Cantón Vinces los servicios de Agua Potable y alcantarillado, las cuales se sujetaran a las normas técnicas establecidas para este fin.

Art. 5.- Del Servicio de Agua Potable.- Los usuarios recibirán el servicio de agua potable a través de una acometida desde la matriz hasta la línea de fábrica.

Para el caso de las viviendas, se lo realizara mediante una acometida con las especificaciones técnicas.

Para el caso de multifamiliares, conjuntos habitacionales e inmuebles declarados en propiedad horizontal, servicio industrial y cualquier edificación que requiera una acometida de mayor al diámetro a media pulgada, se brindará el servicio previa presentación de los estudios hidráulicos, incluida la cisterna más el equipo de presurización en base a las normas de diseño del Departamento de Agua Potable, y Alcantarillado, en que se determinara el diámetro a utilizarse.

Art. 6.- Del Servicio de Alcantarillado.- Los usuarios recibirán el servicio de alcantarillado mediante acometidas desde la matriz hasta la línea de fábrica, debiendo respetarse el tipo de alcantarillado, ya sea separado (pluvial y sanitario) o combinado.

Capítulo III

Categorización o Clasificación de Predios

Art. 7.- Categorización o Clasificación de Predios.- Los usuarios que reciben el servicio de agua potable, se les establecerán diferentes tarifas o parámetros para el cobro, en función de la zona o ubicación de su residencia, al uso que le de la persona natural, jurídica, dueño o representantes legales a la edificación del predio se tendrá en cuenta las exoneraciones por tercera edad o discapacidad.

Art. 8.- Tipos de Tarifas o Clasificación.- Las categorías o clasificaciones que se establecen para la aplicación de la presente ordenanza, son:

- a) **Categoría Residencial A.-** Abarca todos aquellos abonados que utilizan el servicio con el objeto de atender necesidades vitales y corresponden a los predios y edificaciones tales como: casas, villas condominios, propiedades horizontales, unifamiliares, y, demás inmuebles destinados exclusivamente para viviendas considerándose los sectores suburbanos de la ciudad.
- b) **Categoría Residencial B.-** Abarca todos aquellos abonados estatales o municipales que utilizan el servicio con el objeto de atender o desarrollar necesidades oficiales.
- c) **Categoría Comercial A.-** Abarca todos aquellos abonados cuyo(s) predio (s) o edificación (es), están destinados a una actividad comercial, económica, tales como: oficinas, bares, restaurantes, abarrotes, panaderías, fuentes de soda, heladerías, almacenes, bazares, despensa o similares, y demás inmuebles o locales que se destinen exclusivamente para el comercio al por menor y que guarden relación con las enunciadas anteriormente indicadas.
- d) **Categoría Comercial B.-** Abarca todos aquellos abonados cuyo(s) predio (s) o edificación (es), están destinados a una actividad comercial, económica y lucrativa, tales como: almacenes, mercados, despensas y similares que se destinen exclusivamente para el comercio al por mayor, lavanderías y demás inmuebles o locales, que guarden relación con las enunciadas anteriormente indicadas.
- e) **Categoría Industrial A.-** Abarca todos aquellos abonados cuyo(s) predio(s) o edificación(es), están destinados a una actividad de carácter industrial, que utilicen o no el agua como materia prima, tales como: estaciones de servicio de lavado de vehículo, o domicilios donde se compruebe mediante informes del Departamento Agua Potable, Alcantarillado, y Comercialización que realicen esta actividad (con o sin equipo para lavado de toda clase de vehículos); terminales terrestres, hoteles, hostales, moteles y/o residenciales, pensiones; clínicas privadas, centros deportivos, cadenas comerciales y de abastecimiento, estadios, camales, coliseos, galleras, hospitales y similares, en general inmuebles o locales que se destinen a fines que guarden relación o semejanza con lo enunciado.
- f) **Categoría Industrial B.-** Abarca todos aquellos abonados cuyo(s) predio(s) o edificación(es), están destinados a una actividad de carácter industrial, que utilicen o no el agua como materia prima, tales como: empresa cuya actividad es la transformación de materia prima en bienes de consumo o comerciales; industrias destinadas a la elaboración de materiales de: construcción, artículos de cabuya, caucho, escobas, jabones, envasadoras de bebidas, muebles y similares; embotelladoras destinadas al embazado y embotellamiento de agua potable para ser expedida al público; piscinas; centros comerciales, y similares, en

general inmuebles o locales que se destinen a fines que guarden relación o semejanza con lo enunciado.

Art. 9.- EXENCIONES.- Categoría Tercera Edad/ Discapacidad.-

- a) Art. 15.- inciso: 3 de la Ley del Anciano.- Se exonera el 50% del valor del consumo que causare el uso de los servicios de un medidor de agua potable cuyo consumo mensual sea de hasta 20 metros cúbicos, el exceso de estos límites pagarán las tarifas normales. Además, se exonera el 50% del valor de consumo que causare el uso de los servicios de los medidores de agua potable a las instituciones sin fines de lucro que den atención a las personas de la Tercera Edad como: asilos, albergues, comedores e instituciones gerontológicas.
- b) Art. 79.- numeral 1 de la Ley Orgánica de Discapacidades, (LOD) Servicios.- 1. El servicio de agua potable y alcantarillado sanitario tendrá una rebaja del cincuenta por ciento (50%) del valor del consumo mensual hasta por diez (10) metros cúbicos; el exceso de éstos límites pagarán las tarifas normales.- Para el pago de los servicios básicos, a nombre de usuarios con discapacidad o de la persona natural o jurídica sin fines de lucro que represente legalmente a la persona con discapacidad, tendrán la misma rebaja; esto no aplica a personas de la tercera edad o con discapacidad que pasen los ingresos mensuales estimados en más de cinco remuneraciones básicas unificadas o por que tuviera un patrimonio que exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, o por cualquier otra causa que no se enmarque dentro de la Ley del Anciano, o la Ley Orgánica de Discapacidades, LOD, para estos casos el GAD Municipal del Cantón Vices deberá informar al peticionario, por escrito y en forma motivada, los fundamentos de su resolución que no se encuentra exento.

La presente clasificación será aplicada en la facturación mensual de cada usuario. Ningún usuario de los servicios estará exonerado del pago de los mismos, a excepción de los locales y establecimientos deportivos amparados por la Ley del Deporte que tendrán facturación cero.

Capítulo IV

Tasas de Agua Potable y de Alcantarillado

Art. 10.- Planificación.- El Departamento de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vices, planificará y elaborará proyectos, programas, planes, a fin de otorgar los servicios de agua potable y alcantarillado a toda la población que resida en la jurisdicción del Cantón Vices, brindando un servicio de calidad implantando nuevas redes y tuberías y reemplazando las ya existentes que hayan cumplido con su vida útil; a fin de garantizar el buen vivir, Sumak, Kawsay.

Art. 11.- Planificación Basada en Indicadores.- El Departamento de Agua Potable y Alcantarillado y comercialización continuará con la elaboración de planes estratégicos y planes operativos anuales, basados en un sistema de indicadores de gestiones que permitan evaluar resultados periódicamente. Los indicadores básicos o considerar serán los siguientes: comerciales, físicos y de cobertura.

Art. 12.- Tasas.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Vinces, a través de la presente ordenanza establece la Tasa fija por conceptos de Agua Potable y de Alcantarillado, las mismas que se aplicaran de acuerdo a los parámetros establecidos en la siguiente tabla sin considerar los servicios administrativos:

CATEGORÍAS	TARIFA MENSUAL
Residencial A	\$ 2.40
Residencial B	\$ 3.20
Comercial A	\$ 5.00
Comercial B	\$ 6.00
Industrial A	\$ 7.00
Industrial B	\$ 14.00

Todas las acometidas domiciliarias que se encuentran con medidor, sin medidor o el medidor dañado y exista consumo, también se aplicará las tarifas arriba descritas de acuerdo a su categoría.

Capítulo V

Entidades y Bienes de Uso Público

Art. 13.- Entidades.- De Acuerdo al Art. 567 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el Estado y más entidades del sector público pagarán las tasas que se establezcan en la presente ordenanza por la prestación de Agua potable y de alcantarillado que otorgue el GAD Municipal del Cantón Vinces; para este objeto, harán constar la correspondiente partida en sus respectivos presupuesto.

Art. 14.- Bienes de Uso Público.- Los bienes de uso público pertenecientes al GAD Municipal del Cantón Vinces tales como: piletas, surtidores y grifos públicos, los instalará brindando un servicio a la comunidad y su utilización será gratuita, sin embargo, se emplearan métodos en el área urbana para el ahorro y preservación del agua como sistemas de recirculación por bombeo o reutilización del líquido vital.

En caso que las personas emplearen el agua potable que se brinde a través de surtidores públicos para fines comerciales; el Departamento de Agua Potable, estará facultado para realizar el corte del servicio, precautelando el buen uso del agua; así, como los recursos municipales. De persistir la necesidad de las personas para la utilización del líquido vital, se les entregará el servicio previo la instalación de un medidor a quien lo solicitare y será responsable del consumo.

Capítulo VI

Requisitos para la Instalación de Servicios y Procedimiento

Art. 15.- Requisitos para la Instalación de Servicios.- La persona Natural o jurídica, propietario del predio, que requiera la instalación de los servicios de agua potable y/o alcantarillado, deberá solicitarlo por escrito a través de Secretaria General, en caso de no poder hacerlo, lo realizará mediante autorización escrita a un tercero; para la cual, además deberá presentar la documentación para cada caso y que se detalla a continuación.-

- a) Para acometidas:
 1. Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación (actualizado) del propietario del predio; y, en caso de autorización, adicionalmente la de la persona a quien se le autoriza.
 2. Copia del comprobante de pago del impuesto Predial del año en curso;
 3. Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces;
- b) Para cambios y/o reubicación del servicio:
 1. Copia del comprobante de pago del servicio de agua potable del mes en curso;
 2. Los requisitos detallados en el literal a) del presente artículo.
- c) Para reinstalación del servicio de alcantarillado:
 1. Copia del comprobante de pago del servicio de agua potable del mes en curso;
 2. Los requisitos detallados en el literal a) del presente artículo.

Capítulo VII

Obligaciones y Responsabilidades de los Usuarios

Art. 16.- Obligaciones de los Usuarios de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado.- Son obligaciones de los usuarios las siguientes:

- a) Solicitar al Departamento de Agua Potable y Alcantarillado la revisión y verificación de las redes de agua potable por fugas o cualquier otro desperfecto, en caso de incremento desproporcional en la medida del consumo mensual o en el valor a cancelar;
- b) Cancelar oportunamente las obligaciones tributarias generadas por el Departamento de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización que el usuario mantenga con el GAD Municipal del Cantón Vinces;
- c) Entregar al personal del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado el medidor usado y antiguo, cuando esta haya sido remplazado por uno nuevo;

- d) Informar al Departamento de Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización el robo del medidor de agua potable, adjuntando la denuncia respectiva ante la autoridad judicial competente y solicitar nuevamente la instalación del medidor;
- e) En caso de enajenación o venta de un predio, el nuevo propietario será pecuniariamente responsable de los valores adeudados por el antiguo propietario;
- f) Notificar oportunamente desperfectos o fugas en la conexión domiciliaria desde la tubería de la red de agua potable hasta línea de fábrica o medidor; y,
- g) Notificar oportunamente desperfectos o fugas en la conexión domiciliaria desde la tubería de la red de alcantarillado hasta línea de fábrica.

Capítulo VIII

De las Responsabilidades

Art. 17.- Responsabilidades de los usuarios de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado.- Son responsabilidades de los usuarios las siguientes:

- a) Mantener las instalaciones internas en perfectas condiciones;
- b) Reparar las instalaciones internas por cuenta y costo del usuario; y,
- c) En el caso de los conjuntos habitacionales y/o predios declarados en propiedad horizontal, correr con los gastos que generen la operación, mantenimiento y consumo de energía eléctrica de la cisterna incluida el sistema de bombeo.

Capítulo IX

Prohibiciones y Sanciones

Art. 18.- Prohibiciones.- A los usuarios del servicio de agua potable y alcantarillado, se les está expresamente prohibido lo siguiente:

- a) Por ningún concepto, realizar cualquier tipo de instalación de agua potable y alcantarillado desde las redes públicas a la línea de fábrica, sin contar con la debida autorización del departamento de Agua Potable;
- b) Realizar por cuenta propia la reinstalación del servicio de agua potable, cuando este ha sido suspendido por cualquier concepto por el Departamento de Agua Potable;
- c) Causar daños físicos a las redes de conducción del servicio de Agua potable y alcantarillado;
- d) Violentar, abrir o destruir los sellos de seguridad colocados por el Departamento de agua Potable , en los medidores de agua potable;
- e) Violentar manipular y destruir los medidores de agua potable, con el fin de interrumpir y modificar su normal funcionamiento;

- f) Violentar, manipular y destruir la llave de corte instalada en la cometida y los seguros colocados por el Departamento de Agua Potables, en las llaves de corte cuando el servicio ha sido suspendido;
- g) Realizar cualquier tipo de derivaciones, desvíos y bypass para la colocación de redes y tuberías alternas y/o laterales de agua potable; así como accesorios antes del medidor, a fin de evitar la marcación real de consumo diario, que genera el sistema de control denominado medidor;
- h) Impedir al personal del Departamento de agua potable, la toma de lectura de los medidores de consumo de agua potable;
- i) Impedir el cambio de medidor, en caso que éste , posea un avería, desperfecto en sus partes o se encuentre dañado;
- j) Retenerse un medidor o no entregar éste, al personal del Departamento de Agua Potable, cuando se realice un cambio de medidor por avería, daño o cuando la luna se encuentre opaca o cristalizada;
- k) No informar al Departamento de Agua Potable , así como, no realizar la denuncia ante la autoridad judicial competente, cuando el usuario haya sido objeto de hurto y robo de su medidor;
- l) Enajenar el medidor por ningún concepto;
- m) Utilizar el Agua potable para emplearlo en actividades de riego en áreas agrícolas o bebederos de animales;
- n) Vender agua potable a terceros;
- o) Utilizar hidrantes públicos por ningún concepto, exceptuándose los casos de incendio; y,
- p) Agredir en forma Verbal o física al personal del Departamento de Agua Potable.

Capítulo X

Sanciones

Art. 19.- Sanciones.- Los usuarios del servicio de agua potable y alcantarillado, que infringiera las disposiciones estipuladas en la presente ordenanza y que incumplieran con las prohibiciones establecidas en el artículo precedente, estarán sujetos a sanciones leves, medianas y graves.

Art. 20.- Sanciones Leves.- Se consideran sanciones leves, las tipificadas en los literales h),j),k), o), y; p) del Art. 21 de la presente ordenanza y los usuarios que infrinjan dichas prohibiciones, serán sancionados pecuniariamente con una multa correspondiente al 50% de un salario Básico (SBU).

En caso de reincidencia se aplicará una multa equivalente a un salario básico Unificado (SBU).

Art. 21.- Sanciones medianas.- Se consideran sanciones medianas, las tipificadas en los literales b),d),e),f),i),l),m), y; n) del Art. 21 de la presente ordenanza y los usuarios que infrinjan dichas prohibiciones, serán sancionados

pecuniariamente con una multa equivalente a dos (2) salarios Básicos Unificados (SBU).

En caso de reincidencia se aplicará una multa equivalente a cinco (5) salarios Básicos Unificados.

Art. 22.- Sanciones Graves.- Se consideran sanciones graves las tipificadas en los literales a), c), y, g) del Art. 21 de la presente ordenanza, y los usuarios que infrinjan dichas prohibiciones serán sancionados de la siguiente manera:

- a) En caso de realizar cualquier tipo de instalación de agua potable y alcantarillado desde las redes públicas la línea de fábrica, sin contar con la debida autorización del Departamento de Agua Potable; el infractor dueño del predio al que se instala la acometida, será sancionado pecuniariamente con una multa equivalente a cinco (5) salarios básicos unificados (SBU) en caso de ser categoría Residencial A; Residencial B; Comercial A; o, de Tercera edad y discapacitado; y, (12) salarios Básicos Unificados (SBU) en caso de ser categoría Comercial B, Industrial A y B.
- b) En caso de causar daños físicos a las redes de conducción del servicio de agua potable y alcantarillado, la persona natural y/o jurídica, responsable del hecho, deberá cubrir el costo total de la reaparición, de las redes públicas, asumir el valor por concepto de caudal de agua potable desperdiciado; y será sancionado pecuniariamente con una multa equivalente a tres (3) salarios básicos unificados (USB).
- c) En caso de realizar cualquier tipo de derivaciones, desvíos, y bypass para la colocación de redes y tuberías alternas y/o laterales de agua potable; así como accesorios, antes del medidor, a fin de evitar la marcación real de consumo diario, que genera el sistema de control denominado medidor; el infractor dueño del predio al que se instala la acometida, será sancionado pecuniariamente con una multa equivalente a cuatro (4) salarios Básicos Unificados (SBU).

En caso de reincidencia se duplicara la multa inicial.

Art. 23.- Multas.- Las multas pecuniarias establecidas en el presente capítulo se aplicarán de acuerdo al salario Básico Unificado (SBU) vigente a la fecha de la infracción y establecido por el Ministerio u organismo correspondiente.

Capítulo XI

Pago de Planillas de Agua Potable

Art. 24.- Forma de Pago.- La persona natural o jurídica, propietaria del predio que recibe el servicio de agua potable y alcantarillado, deberá realizar el pago de la siguiente manera:

- a) El pago por consumo se lo realizará en la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces o en los centros debidamente autorizados por el GAD Municipal;
- b) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, previa la medición pertinente, emitirá la factura debidamente autorizada por el servicio de

Rentas Internas (SRI) en la que constara el desglose de valores de consumo por concepto de tasas por servicios de agua potable, alcantarillado, instalación; y, adicionales (medidores, convenios de pago, multas intereses, especie valorada, servicios administrativos, etc.);

- c) El usuario deberá realizar el pago mensualmente, por el consumo realizado a mes vencido; y,
- d) En caso de mora por 3 meses o más, el valor correspondiente por este periodo se emitirá a nombre del usuario un título de crédito, a fin que la Dirección Financiera realice el cobro por la vía coactiva.

Capítulo XII

Suspensión del Servicio

Art. 25.- Falta de Pago.- El usuario que no hubiese cancelado su factura por consumo de Agua potable y alcantarillado y se encontrare en mora por tres meses, se le suspenderá el servicio de agua potable.

Art. 26.- Reinstalación del Servicio.- Al usuario que se encontrare en mora de acuerdo al artículo precedente, solo se le podrá reinstalar el servicio, únicamente cuando cancele las obligaciones tributarias generadas por el servicio de agua potable y/o alcantarillado que adeudare al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces; o si suscribiera un convenio de pago. Mediante la siguiente modalidad: 40% como pago de anticipo para el inicio del convenio y el valor restante en la misma planillas hasta seis (6) meses.- Adicionalmente se le recargará el valor por mano de obra por concepto de reinstalación.

Capítulo XIII

Bajo de facturas y/o títulos de créditos por consumo de agua potable

Art. 27.- Causas para la Baja de Facturas y/o Títulos de Crédito por Consumo de Agua Potable.-

La Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas y Tesorería, previo informe del Departamento de Agua Potable, podrá autorizar, y, ejecutar la baja de facturas y/o títulos de crédito, por los valores correspondientes al servicio por consumo de agua potable, únicamente en los siguientes casos:

- a) Cuando el usuario documentalmente justifique a través de las facturas de luz eléctrica y teléfono fijo, que en su predio no existe consumo de los referidos servicios y previa inspección e informe favorable del Departamento de Agua Potable que determine que el inmueble se encuentre deshabitado y sin consumo del servicio de agua potable, se procederá a la baja y reliquidación del consumo con la tarifa básica mensual; y,
- b) Previa inspección e informe favorable del Departamento de Agua Potable que determine que el predio a pesar de contar con el medidor y las acometidas correspondientes, no cuenten con el servicio de agua potable, o este se encuentre suspendido por cualquier causa, se procederá a la baja y reliquidación del consumo con la tarifa básica mensual.

Capítulo XIV**Procedimiento a seguir**

Art. 28.- Procedimiento para solicitar la baja de Facturas y/o Títulos de Crédito por consumo de agua potable.- Las personas natural o jurídica que no esté de acuerdo con los valores emitidos por consumo de agua potable, para solicitar la revisión de la tarifa y la posible baja de facturas /o títulos de crédito, deberán realizar el siguiente procedimiento:

- a) El usuario que no se encontrare en mora por más de tres meses y al que no se le haya emitido a su favor título(s) de crédito(s), deberá presentar su reclamo por escrito a través de Secretaría General;
- b) Recibida la solicitud en el Departamento de Agua Potable, dispondrá se realice una inspección y emitirá el informe técnico correspondiente, en el que se determine la procedencia del pedido y lo remitirá a la Dirección Financiera para que emita la resolución correspondiente.
- c) El Departamento Financiero a través de la Jefatura de Rentas, una vez analizado el expediente como el informe emitido por el Departamento de Agua Potable determinará la procedencia de la baja de las facturas y/o título de crédito.
- d) En caso de ser favorable la Dirección Financiera emitirá la resolución correspondiente para la baja de las facturas y/o títulos de crédito y la remitirá a Tesorería Municipal para su ejecución con copia al Departamento de Agua Potable, para la reliquidación de valores por consumo de agua potable cuando corresponda de acuerdo a la Resolución emitida por el referido Departamento.
- e) En un plazo no mayor a dos días contados desde la ejecución de baja de las facturas y/o títulos de crédito, Tesorería Municipal remitirá a la Jefatura de Rentas con copias al Departamento de Agua Potable, un listado en el que se detalle: los usuarios cuyas facturas y/o títulos de crédito fueron dados de baja, el valor correspondiente, el número de resolución y fecha en que se expidió y el código de ruta correspondiente, a fin de que el Departamento de Agua Potable realice una verificación de los usuarios que fueron atendidos favorablemente.
- f) En caso de no ser procedente la baja de las facturas y/o títulos de crédito, la Dirección Financiera elaborará una Resolución debidamente motivada negando el pedido.

El tiempo para que las Direcciones Municipales atiendan las solicitudes de baja de facturas y/o títulos de crédito, no podrá superar el término de 20 días.

Capítulo XV**Cartera Vencida, Forma de Pago y Plazos**

Art. 29. Cartera Vencida.- Los valores vencidos se establecen de acuerdo a las tarifas básicas que por categorías se venían cobrando hasta el mes de Abril del año dos mil catorce por la extinta EMAPAVIN-EP; valores que se cobrarán sin intereses.-

Art. 30.- Forma de Pago de la Cartera Vencida.- Se dispone que los contribuyentes cancelen los meses que adeudaren de mayo del 2014 a diciembre del 2015, con las tarifas básicas que venían cancelando por categoría o clasificación en la extinta EMAPAVIN – EP, sin intereses.-

Art. 31.- Plazo para el pago de la Cartera Vencida.- El usuario podrá solicitar por escrito facilidades para el pago como la suscripción de un convenio que puede ser de entre tres, seis y nueve meses para cancelar la deuda, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 46 del Código Orgánico Tributario, debiéndose observar lo establecido en los artículos 47 y 48 de dicho cuerpo de ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Como requisito obligatorio para la instalación de medidores en conjunto habitacionales e inmuebles declarados en propiedad horizontal, deberán presentar por escrito la aceptación expresa de todos los condominios para la instalación de los referidos medidores; así como, el representante del conjunto o inmueble declarado en propiedad horizontal presentara la factura cancelada de los valores correspondientes a tasa de agua potable y alcantarillado que se genere en el mes en curso. En caso de no contar con la autorización de todos los condóminos y por no estar al día en los pagos, está terminantemente prohibida la instalación de medidores individuales.

SEGUNDA.- En el caso de existir medidores individuales en los conjuntos habitacionales e inmuebles declarados en propiedad horizontal, el Departamento de Agua Potable aceptara siempre que reúnan las características técnicas establecidas por el Departamento de Agua Potable, se ingresara al catastro de abonados de agua potable con el número de medidor instalado y se emitirá únicamente el valor de derechos de acometida de agua potable y mano de obra, de no cumplir con las normas especificaciones técnicas, el Departamento de Agua Potable proveerá el medidor a costo del peticionario.

TERCERA.- Si un Conjunto habitacional tiene viviendas no inscritas o registradas en la base de datos de avalúos y catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, no se instalara el servicios hasta cuando se hallen inscritos, se mantendrán con un medidor comunal para el conjunto.

CUARTA.- En los conjuntos habitacionales o predios declarados en propiedad horizontal, que se hayan instalados medidores independientes, mantendrán el medidor principal, y, si existe diferencia entre el consumo del medidor principal y la sumatoria de consumos de los medidores individuales, el valor de la diferencia será prorrateada los copropietarios y deberán proceder con la reparación que este causando la diferencia de consumo.

QUINTA.- El Departamento de Agua Potable, ingresará al catastro de abonados de Agua Potable a los inmuebles de propiedad municipal donde exista consumo de este servicio, sea que los mismos estén o no entregados en comodato a entidades públicas y privadas, tales como: complejos deportivos, estadios, canchas, oficinas, locales, iglesias, mercados, camales, centros comerciales, UPC's (unidad de Policía Comunitaria), etc. Y podrá instalar el

servicio de acuerdo a las cláusulas correspondientes en la presente ordenanza.

Se exoneran del pago del valor por consumo de agua potable, a los adultos mayores, y discapacitados conforme a la Ley; a las propiedades que se encuentran directamente a cargo de la municipalidad como son: el palacio Municipal, y demás edificios de uso exclusivo para la administración municipal, los edificios de instituciones públicas donde se realicen la ejecución de proyectos en conjunto con el GAD Municipal del cantón Vinces, o, edificios particulares o institucionales entregados en comodatos el GAD Municipal del cantón Vinces estarán exentos del pago hasta que duren los mismos. Etc...

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Se dispone el plazo de 90 noventa días para que el Departamento de Agua, Potable, y Alcantarillado, de manera planificada proceda a dejar en óptimas condiciones los medidores del cantón Vinces, así como de sus parroquias urbanas y rurales; y, dentro del mismo plazo que serán contados desde la aprobación de la presente ordenanza, debe de registrar los nuevos usuarios al catastro de abonados de agua potable en Departamento de Agua Potable y Alcantarillado.

SEGUNDA.- Los contribuyentes tendrán el plazo de sesenta días para solicitar por escrito facilidades para el pago con la suscripción de un convenio, plazo que será contado a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente ordenanza.-

TERCERA.- Hágase conocer por los medios escritos, radiales o por cualquier otro medio de comunicación la transitoria tercera de la presente ordenanza, por medio del departamento de comunicación del GAD Municipal del Cantón Vinces, la misma que hará conocer a la ciudadanía a partir de la aprobación de la presente ordenanza.-

CUARTA.- Se dispone que a finales del mes de junio del dos mil dieciséis, el Departamento de tesorería Municipal, previo informes del Departamento de Agua Potable, presente al concejo el balance de las cuentas de Agua Potable y Alcantarillado, es decir, los rubros de ingresos generadores por el Departamento de Agua Potable y alcantarillado, los gastos: Corriente, Producción, Inversión, Capital, y Servicio de la Deuda.

QUINTA.- Mientras no se encuentre actualizado el registro de abonados del servicio de agua potable y alcantarillado se entregará Títulos de Crédito por el pago del servicio, una vez actualizado se procederá a entregar facturas de acuerdo a las especificaciones dictadas por el SRI.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Derogase cualquier ordenanza, y/o resolución que existiere anteriormente y que se oponga a la presente que tiene el carácter de especial.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- La ordenanza para prestación de los servicios de agua potable y de alcantarillado por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces;

y, sus derogatorias, estará en vigencia en forma inmediata sin perjuicio de su publicación en la gaceta Municipal y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del palacio municipal de Vinces, a los 28 días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Lcda. Pensilvania Alburquerque Carriel, Vicealcalde del Cantón Vinces.

f.) Ab. Víctor Santana Llaguno, Secretario General.

CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Vinces en las sesiones ordinaria celebrada el veintitrés de diciembre y extraordinaria del veintiocho de diciembre del dos mil quince, y cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción.

Vinces, 28 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Víctor Santana Llaguno, Secretario General.

En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA ESTRUCTURA TARIFARIA Y COBRO DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES**, disponiendo su promulgación a través de la gaceta oficial municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, sin perjuicio de su publicación por la prensa local. Una vez cumplidas con estas formalidades se deberá remitir en archivo digital la presente ordenanza a la Asamblea Nacional.

Vinces, 29 de diciembre del 2015

f.) Econ. Cristian Villasagua Santana, Alcalde del Cantón Vinces.

Sancionó y ordenó la promulgación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA ESTRUCTURA TARIFARIA Y COBRO DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES**, el Econ. Cristian Villasagua Santana, Alcalde del Cantón Vinces, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil quince, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Lo certifico.-

Vinces, 29 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Víctor Santana Llaguno, Secretario General.