



REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 546

**Quito, jueves 31 de
marzo de 2016**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

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

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

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

Impreso en Editora Nacional

32 páginas

www.registroficial.gob.ec

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- De partición y adjudicación administrativa de lotes de terrenos ubicados en barrios que constituyen asentamientos irregulares y legalización de bienes mostrencos..... 3
- Que regula la formación del catastro rural, la administración, determinación y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2016 - 2017 8
- Que regula la formación del catastro inmobiliario urbano, la administración, determinación y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016 - 2017 22

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCIA****Considerando:**

Que, la Constitución Política del Ecuador prevé en sus Art. 30 y 31 el derecho que tienen las personas a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que, dentro de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados señalados en el Art. 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), concuerda con lo expresado en la Constitución, respecto a que las personas deben obtener un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en ámbito de sus respectivas competencias.

Que, el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece 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.

Que, el Cantón Santa Lucía, provincia del Guayas, se ha constituido el polo de desarrollo turístico, artesanal y comercial, que ofrece múltiples oportunidades de trabajo por lo que actualmente aglutina a ecuatorianos de todas las provincias del país.

Que, en su jurisdicción se encuentra un importante registro poblacional, situación que ha creado serios problemas de desarrollo urbanístico, existiendo asentamientos irregulares constituidos en verdaderos barrios, carentes de justo título de dominio, que con el devenir de los años han construido sus viviendas siendo en su totalidad personas de escasos recursos económicos, por lo que resulta impostergable la solución de los problemas sociales derivados de la forma de tenencia de la tierra.

Que, la presente ordenanza regula la adjudicación de lotes de terrenos ubicados en barrios que constituyen asentamientos irregulares del Cantón Santa Lucía de conformidad o lo establecido en el artículo 486 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Que, existen bienes mostrencos o vacantes los mismos que son bienes abandonados, sin dueños que se encuentran dentro de la parte urbana, o en la expansión de la ciudad y centro poblado.

Que, al proceder la municipalidad a legalizar la posesión de la tierra solo con el levantamiento de los asentamientos irregulares constituidos en barrios, se está omitiendo considerar la planificación de la ciudad, dando lugar a que estos sectores se desarrollen con características que acentúan aún más su marginalidad trayendo consecuencia graves deficiencias urbanísticas que dificultan su integración con el sistema vial y de servicios públicos de la ciudad.

Que, las áreas comunales reservadas, en las zonas urbano marginales, no han sido respetadas, lo que ha impedido encontrar alternativas de solución técnicamente razonables dentro de la planificación de la ciudad.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, en uso de las atribuciones que le han sido conferidas por el artículo 486 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), promulgado en el Registro Oficial Suplemento No. 303 del 19 de Octubre del 2010, establece los principios, organismos y procedimientos con los que, previa calificación y adjudicación, se enajenaran en favor de los poseedores de lotes de terrenos ubicados en barrios que constituyen asentamientos irregulares del Cantón Santa Lucía; y,

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido.

Expende:**LA ORDENANZA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS DEL CANTÓN SANTA LUCIA QUE CONSTITUYEN ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS.**

Art. 1.- DENOMINACION DE LA ORDENANZA.- Denomínese a la presente normativa: “Ordenanza de partición y adjudicación administrativa de los lotes de terrenos ubicados en barrios y centros poblados conocidos como Unidades Territoriales del Cantón Santa Lucía que constituyen asentamientos irregulares y legalización de bienes mostrencos”.

Art. 2.- POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA.- Cuando se requiera regularizar barrios y centros poblados ubicados en su circunscripción territorial, el Alcalde, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de participación administrativa, siempre que el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal así lo resuelva.

Art. 3.- BENEFICIARIOS DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA.- Son beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa de la presente ordenanza, los barrios del Cantón Santa Lucía.

Esta modalidad de adjudicación comenzará por los sectores más afectados; para lo cual el Alcalde informará previamente al Concejo el sector que se va a intervenir. El Concejo Cantonal mediante resolución podrá incorporar posteriormente cualquier barrio que reúna las condiciones de asentamientos irregulares y de igual forma podrá suprimir a los que no se encuentren inmersos en esa situación.

Art. 4.- PROCEDIMIENTOS.- De conformidad con lo establecido en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

(COOTAD), el señor Alcalde siguiendo el procedimiento y reglas que se detallan en los literales a), b), c), d) y f) del citado artículo, ordena que las jefaturas de Avalúos y Catastros y Planificación como órganos responsables del Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal, elabore los informes técnicos provisionales y definitivos para adjudicar los lotes de terrenos a favor de los poseedores que tienen construida su vivienda y habitan en ella con sus familias y que se constituyen en asentamientos irregulares ubicados en el Cantón Santa Lucía.

Art. 5.- DE LOS PRINCIPIOS DE APLICACIÓN.- Para los efectos de la aplicación de esta ordenanza, se tomarán en cuenta los siguientes principios:

5.1.- TIEMPO DE POSESIÓN.- Se adjudicarán los terrenos previa calificación de las personas que actualmente estén en posesión de dichos solares y que hubieren edificado o hecho edificar su vivienda en la que habiten por un periodo no menor de DOS AÑOS y no fuesen propietarios, adjudicatarios o poseedores de algún otro bien inmueble dentro de la jurisdicción del Cantón Santa Lucía.

5.2.- EXCEPCIÓN.- Se exceptúan del cumplimiento del periodo señalado en el numeral anterior, aquellos poseedores de lotes de terrenos, en los que han sido edificadas casas por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en virtud de ser beneficiarios del bono de la vivienda, beneficio que otorga el Gobierno Nacional a través del citado ministerio.

5.3.- UNICO INMUEBLE.- Si el poseedor fuera propietario de cualquier bien inmueble en el Cantón Santa Lucía no podrá solicitar la adjudicación de ningún predio de propiedad municipal.

5.4.- CAPACIDAD LEGAL.- No podrán ser adjudicados solares a quienes adolezcan de la incapacidad civil de la minoridad. Salvo los casos especiales contemplados en la Ley y que se incluirán previo informe del Procurador Síndico de la Municipalidad.

5.5.- PROHIBICIÓN DE DOMINIO.- No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos detallados en esta ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa de Santa Lucía, el Vicealcalde o Vicealcaldesa, Concejales y Concejales, los funcionarios o empleados del ente municipal conforme le prevee el art. 462 del COOTAD. Se tendrá como nulo, todo acto o contrato que contravenga e infrinja la prohibición señalada en este literal, sin necesidad de que proceda o se produzca resolución o declaración judicial alguna, en este sentido, excepto aquellos que tuvieron la posesión desde antes de desempeñar cargo público en la municipalidad.

5.6.- CONTROVERSIA.- En caso de discrepancias o controversias entre dos o más personas la posesión de un solar, o cuando el conflicto se presente entre propietarios y adjudicatarios con títulos debidamente catastrados e inscritos en el Registro de la Propiedad

de este Cantón, se aplicará el literal f) del artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 6.- DE LA COMISIÓN ESPECIAL.- La comisión de terrenos conformada por los señores concejales, será quien realice la veeduría en los censos, los mismos que testificarán mediante firma en el informe de los mismos, así también se postulará la participación activa de la comunidad.

Art. 7.- DEL CENSO Y SU EJECUCIÓN.- Las jefaturas de Avalúos y Catastros y Planificación tendrán a su cargo la realización del censo de poseedores, lotes y viviendas de los terrenos ubicados en los barrios aprobados en la presente ordenanza y que constituyen asentamientos irregulares del Cantón Santa Lucía, que, cumpliendo con los procesos y documentos detallados en los artículos 4 y 5 de la presente ordenanza, pasarán al Ejecutivo Municipal para la adjudicación, quien previamente comunicará al Concejo la zona que va a intervenir.

Luego de cumplido el proceso indicado de esta ordenanza, el Alcalde conferirá los correspondientes certificados de adjudicación.

Art. 8.- DE LA CALIFICACIÓN DE LAS SOLICITUDES Y EL REGISTRO DE ADJUDICACIONES.- Las jefaturas de Avalúos y Catastros y Planificación, recibirán los documentos detallados en el artículo 10 de esta ordenanza, procederá al levantamiento del solar, materia de la solicitud de legalización, con esta información se procederá a calificar y determinar si la solicitud procede o no. Para control administrativo se llevará un registro detallado de las adjudicaciones realizadas, en el cual se incluirá la siguiente información:

Nombre de los poseedores de las viviendas adjudicadas en cada asentamiento irregular.

Barrio en el que se encuentra ubicado dicho inmueble.

Número de manzana.

Número de lote.

Área de los levantamientos de campos realizados.

Art. 9.- TRAMITE PERSONAL.- Los trámites de legalización de tierras serán realizados personalmente por los solicitantes, excepcionalmente en caso de impedimento físico podrá mediante poder especial realizar las gestiones correspondientes, siempre que dicho documento esté vigente a la fecha de presentar la solicitud.

Art. 10.- DE LA DOCUMENTACIÓN.- Las adjudicaciones serán acompañadas de los siguientes documentos:

Del Solicitante:

a) Nombres y Apellidos completos del poseedor y su cónyuge o conviviente, edad, estado civil, tiempo

de ocupación, número de hijos y demás personas que conformen la unidad familiar;

- b) Ubicación, barrio, área, linderos y medidas, tipología de la construcción y la zona, e implantación con sus respectivas áreas y demás detalles técnicos necesarios;
- c) Tasa única de trámite municipal;
- d) Formato de solicitud escrito y firmado por el poseionario del solar dirigida al Alcalde, el mismo que será llenado y entregado en la ventanilla de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros, junto con los documentos requeridos.
- e) Fotocopia a color de la cédula de identidad del poseionario y su cónyuge; y
- f) Fotocopia a color del certificado de votación actualizado, del poseionario y su cónyuge, conferido por el Consejo Nacional Electoral, a fin de determinar el domicilio y residencia del peticionario, dentro del Cantón Santa Lucía.
- g) Certificado de no poseer bienes otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía.

La Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registros:

- a) Carpeta de legalización con la documentación presentada por el solicitante;
- b) Ficha e informe técnico del levantamiento realizado en el censo con su predio incluyendo fotos del mismo;
- c) Informe técnico y ficha del levantamiento del censo donde establecerá la ubicación, linderos, medidas, áreas del terreno y de la construcción, tiempo de posesión y demás datos que identifiquen claramente la ubicación así como valores a cobrar por cada metro cuadrado según las condiciones del terreno a adjudicarse;
- d) Certificado de legalización del terreno;
- e) Resolución de adjudicación;
- f) Comprobante del convenio de pago; y,
- g) Certificado de adjudicación catastrado.

Estos documentos se entregarán al adjudicatario debidamente notariado.

Art. 11.- FORMAS DE PAGO.- Con el informe del valor del terreno, los peticionarios cancelarán en dinero efectivo o cheque certificado a la orden de la Municipalidad, y en caso de no estar en condiciones de hacer el pago de esta forma, podrán suscribir convenios de pago en la Dirección Financiera. En caso de convenio de pago y plazo no excederá de cinco años, y tendrá un recargo de intereses convencionales o legales mínimos permitidos por la Ley.

Una vez cancelado o suscrito el convenio el Tesorero Municipal certificará el cumplimiento del mismo y remitirá el documento al Jefe de Avalúos y Catastros, quien lo adjuntará al expediente para la respectiva legalización e inscripción en el libro de registro de adjudicaciones.

Art. 12.- RESPONSABLES DE LOS LEVANTAMIENTOS GENERALES DE TERRENOS.- Los levantamientos generales de los terrenos ocupados por los poseionarios, que se encuentran ubicados en los barrios constituidos como asentamientos irregulares del Cantón Santa Lucía, serán efectuados por la Jefatura de Avalúos y Catastros, bajo la Dirección de Planificación y Administración Territorial y órganos responsables del Ordenamiento Territorial de conformidad con lo preceptuado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y esta ordenanza. Para la validez del informe técnico, este deberá ser firmado por el Jefe de Avalúos y Catastros y de quien ejerza la Dirección de Gestión de Planificación y Administración Territorial.

En este levantamiento se deberá detallar a más de la ubicación del sector, los linderos y medidas que ocupará el mismo, así como las edificaciones existentes.

En base a estos levantamientos, la Dirección de Gestión de Planificación y Administración Territorial, determinará las afectaciones que existieren de acuerdo a la planificación que para tal efecto tenga la Dirección de Planificación y Administración Territorial, para el sector.

Art. 13.- DE LA EXTENSIÓN DE LOS LOTES ADJUDICADOS.- Los lotes de terrenos a adjudicarse no pueden tener un área o superficie mayor a 300 mts cuadrados. En los casos específicos de lotes superiores a los 300 mts cuadrados, que están en posesión y tienen viviendas construidas, se procederá a la adjudicación previa al informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Administración Territorial, Jefatura de Avalúos y Catastros.

En el caso de lotes de terrenos vacíos, éstos serán subdivididos por el municipio de acuerdo a las necesidades que se presenten, estipulándose una superficie no mayor a 150 mts cuadrados en el caso de solares medianeros y 200 mts si son esquineros. Estos solares vacíos sin vivienda, podrán ser arrendados a futuros poseionarios de preferencia oriundos del Cantón Santa Lucía, una vez cumplido el plazo establecido en el literal d) del artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se procederá a su adjudicación.

Art. 14.- DE LA RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía delegará al señor Alcalde/sa para que, visto el certificado de legalización de terrenos otorgados por la Dirección de Gestión de Planificación y Administración Territorial, Jefatura de Avalúos y Catastros, dicte y suscriba la resolución de adjudicación del correspondiente terreno. La Secretaría Municipal inmediatamente conferirá la certificación de la adjudicación y dará cumplimiento a lo que

determina la Ley, y esta ordenanza remitiendo el documento a la Dirección de Gestión de Planificación y Administración Territorial y Jefatura de Avalúos y Catastros, para ser registrados y catastrados por las respectivas jefaturas.

Art. 15.- DE LA ENTREGA DEL TÍTULO DE ADJUDICACIÓN.- El adjudicatario recibirá protocolizado los siguientes documentos que le servirá como suficiente título de propiedad, para ser inscritos en el registro especial de adjudicaciones del Registrador de la Propiedad del Cantón Santa Lucía.

- a) La resolución de adjudicación;
- b) El certificado de adjudicación catastrado;
- c) El certificado de legalización de terrenos en barrios que constituyen asentamientos irregulares del Cantón Santa Lucía, otorgado por la Dirección de Gestión de Planificación y Administración Territorial, Jefatura de Avalúos y Catastros.
- d) El levantamiento del terreno realizado por la Dirección de Gestión de Planificación y Administración Territorial, Jefatura de Avalúos y Catastros: y,
- e) El comprobante y/o convenio de pago de lote de terreno otorgado por la Dirección Financiera y su Departamento de Tesorería Municipal.

Art. 16.- DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El levantamiento de los predios adjudicados será inscrito por la Municipalidad en el Registro de la Propiedad adjuntando un oficio en donde conste los nombres de cada uno de los adjudicatarios de los respectivos terrenos que no registren oposición alguna la misma que está contemplada en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

El Registrador de la propiedad deberá inscribir únicamente las adjudicaciones de que trata esta ordenanza, siempre y cuando se encuentre debidamente protocolizada de conformidad a las disposiciones aquí establecidas.

Todos los terrenos que constaren como desocupado, quedarán inscrito automáticamente como propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía. Si se tratase de una propiedad privada, los propietarios deberán justificar su dominio o propiedad dentro del plazo que señala la ley.

El Registrador de la Propiedad del Cantón Santa Lucía, conferirá la certificación que hará sobre si el peticionario no posee bienes inmuebles en el cantón; caso contrario procederá a la negativa de la inscripción, revirtiendo el inmueble como municipal, y realizando la respectiva inscripción.

Art. 17.- DE LA EXCEPCIÓN EN CUANTO A LA REVOCATORIA DE ADJUDICACIÓN.- Los títulos de adjudicación podrán ser revertidos si los adjudicatarios incurrir en:

Falta de inscripción registral del título de adjudicación.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía revocará ipso jure la resolución y el certificado de adjudicación, dictados por los personeros Municipales, si dentro de noventa días de entregado el certificado de adjudicación debidamente Catastrado, el adjudicatario no ha ingresado su documentación al Registro de la Propiedad para su inscripción respectiva; El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón iniciará el trámite con la notificación indicando la reversión al Registrador de la Propiedad, quien ipso facto procederá a inscribir el inmueble como propiedad municipal.

Utilización de los inmuebles adjudicados para fines distintos al de vivienda.- procede la revocatoria de la adjudicación basado en esta ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía comprueba a través de informe de la Dirección de Gestión Planificación y Administración Territorial, Jefatura de Avalúos y Catastro, que el adjudicatario ha destinado el terreno para un fin distintos al de vivienda. Quedan exentos de esta prohibición los inmuebles que se encuentren es zonas que hubieren sido declaradas como industriales, comerciales o de interés sociales por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Administración Territorial, Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art. 18.- RESPONSABILIDAD DE NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 526 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los señores Notarios y Registradores de la Propiedad enviarán mensualmente a la Jefatura de Avalúos y Catastro que es encargada de la formación de los Catastro, dentro de los diez días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de la adjudicaciones por remate y otras causas.

Art. 19.- PROHIBICIONES DE ENAJENAR.- Los Adjudicatarios de los terrenos referidos en estas ordenanzas no podrán transferir a ningún título la Propiedad de estos bienes durante un lapso mínimo de diez años sin excepción.

Los notarios de la República, estarán prohibidos de elevar a escritura pública la transferencia a cualquier título de los terrenos adjudicados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía de acuerdo a los plazos establecidos en los incisos anteriores.

Así mismo el registrador de la propiedad del Cantón Santa Lucía y los jueces competentes de la República se abstendrán de autorizar la inscripción de las enajenaciones a cualquier título de los terrenos adquirido por adjudicación de acuerdo con los requisitos enumerados en el artículo quinto de esta ordenanza dentro de los plazos estipulados en este artículo.

Art. 20.- SANCIÓN PARA FUNCIONARIOS QUE INCUMPLIEREN LA PRESENTE ORDENANZA.- Los funcionarios municipales que contravinieren las disposiciones de esta ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la Ley Orgánica de Servicio Público.

Art. 21.- AUTORIDAD ENCARGADA DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.- La Dirección de Planificación y Obras Públicas, Jefatura de Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica, son las únicas autorizadas para la legalización de las áreas especificadas en esta ordenanza y los que posteriormente entraren en vigencia.

Art. 22.- DERECHOS RESERVADOS PARA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía se reserva el derecho de disponer de los terrenos ubicados en los barrios que constituyen asentamientos irregulares para el uso que la misma institución determine, siempre que, por cualquier causa, se encontraren desocupados. Estos terrenos podrán utilizarse para ejecutar planes de reubicación o cualquier otro programa de desarrollo urbanístico que resuelva la municipalidad. En el caso de propiedad privada se procederá conforme está establecido en el artículo 16 de la presente ordenanza.

Art. 23.- BIENES MUNICIPALES.- Son bienes municipales de dominio privado, de acuerdo con lo previsto en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Los bienes mostrencos o vacantes son bienes abandonados, sin dueños, que se encuentran dentro de la parte urbana, o de expansión de la ciudad y centros poblados.

Art. 24.- REQUISITOS.- Para legalizar la posesión de estos terrenos, se observarán los mismos requisitos que para la venta directa; previamente la Municipalidad comprobará que en el Registro de la Propiedad del Cantón, no conste propietario alguno y que el Concejo Municipal haya resuelto incorporarlos como bienes municipales y ordenando su registro en el catastro municipal.

Art. 25.- DOCUMENTOS HABILITANTES.- El Registrador de la Propiedad del Cantón para proceder a su inscripción o registro solicitará los siguientes documentos habilitantes:

- Resolución del Concejo incorporando los bienes mostrencos o vacantes al catastro de los bienes municipales;
- Informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros certificando el registro o catastro de los bienes;
- Informe de las Direcciones de Asesoría Jurídica, Planificación y Financiera; y,
- Informe de la Comisión de terrenos.

Art. 26.- DEROGATORIA EXPRESA.- Con la vigencia de la presente ordenanza derógase cualquier otra, cuyas disposiciones se opongan a la presente.

Art. 27.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su aprobación y se ordenará su

publicación en la página web de la Municipalidad de Santa Lucía sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, a los diez días del mes de julio del año dos mil quince.

f.) Sra. Mirella Anchundia Bajaña, Vicealcaldesa del Cantón Santa Lucía, Encargada de la Alcaldía.

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS DEL CANTÓN SANTA LUCÍA QUE CONSTITUYEN ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santa Lucía, en dos debates, de las sesiones ordinarias realizadas los días viernes tres y viernes diez de julio del año dos mil quince, respectivamente.- Santa Lucía, 10 de julio del 2015.

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los catorce días del mes de julio del dos mil quince, a las nueve horas.- De conformidad con el Art. 322 (4) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, remito el original y copias de la presente Ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General del Concejo.

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los quince días del mes de julio del año dos mil quince, a las doce horas.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza se le ha dado el trámite legal correspondiente y está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. **SANCIONO** la presente **ORDENANZA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS DEL CANTÓN SANTA LUCÍA QUE CONSTITUYEN ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS.-** Por Secretaría General cúmplase con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

f.) Sra. Mirella Anchundia Bajaña, Alcaldesa (E). del Gobierno Municipal de Santa Lucía.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el señor Ing. Miguel Ángel Solórzano Sánchez, Alcalde del Gobierno Municipal de Santa Lucía, el 15 de julio del año dos mil quince.- **LO CERTIFICO.**

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General del Concejo.

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA**

Considerando:

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, en la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 270 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 del Ecuador, 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, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en su Art. 55 literal I) que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que trata sobre el ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley.

Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad rural.

Que, el Art. 494 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que 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. En este sentido, el artículo 496 del mencionado cuerpo legal, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que, es responsabilidad del GADM del Cantón Santa Lucía el propender a la búsqueda del Derecho Constitucional al Buen Vivir, asegurando a la población que la prestación de los servicios básicos por parte de la Entidad Municipal

como contrapartida al cumplimiento de las obligaciones tributarias de todas y de todos los habitantes de esta ciudad de Santa Lucía.

Que, la ciudadanía Luciana ha respondido con responsabilidad, oportunidad y de manera mayoritaria con el pago de sus tributos, posibilitando que los recursos aportados se inviertan y cristalicen en las obras planificadas por el GADM del Cantón Santa Lucía en beneficio de toda la colectividad.

Que, el GADM del Cantón Santa Lucía ha privilegiado la Planificación, la Eficiencia y la Calidad en la obra pública, permitiendo que la administración de los recursos aportados por la ciudadanía Luciana, sean correctamente invertidos, permitiendo desarrollar proyectos de corto, mediano y largo plazo.

Que, es deber del GADM del Cantón Santa Lucía reconocer el esfuerzo de sus ciudadanos en el cumplimiento de sus deberes para con la administración municipal, pese a las condiciones económicas que han afectado a las mayorías por el incremento del costo de la canasta familiar.

Que, conforme a lo previsto en el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de los tributos; y,

Que, en ejercicio de sus atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Art. 57, y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en uso de sus facultades.

Expende:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO RURAL, LA ADMINISTRACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016 - 2017”.

Art. 1.- Objeto del Impuesto.- El Ilustre Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, mediante esta ordenanza establece las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral rural con vigencia para el bienio 2014-2015.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones en la presente ordenanza se aplicarán a los predios rurales o rústicos ubicados en la jurisdicción cantonal de Santa Lucía.

Art. 3.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos es el Estado a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

Art. 4.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las

herencias yacientes y demás entidades que carentes de personería jurídica, como lo señala los artículos 24 al 27 de la Codificación del Código Tributario; y, que sean propietarios, posesionarios de bienes raíces localizados en las áreas rurales.

Son responsables del pago del tributo, quienes sin ser obligados directos, tengan esa calidad en los casos señalados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en Código Tributario.

Art. 5.- Documentación Técnica Complementaria.- Forma parte de la presente ordenanza la siguiente documentación:

5.1.- Plano de valoración del suelo rural, por hectáreas, considerada por sectores homogéneos, ubicados en áreas poligonales.

5.2.- Tabla de resumen de valores para edificaciones, de conformidad con componentes constructivos que conforman.

5.3 Tabla resumen de factores de depreciación por vida útil y conservación

Art. 6.- Dependencias Municipales Responsables.- Corresponde a la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, administrar y actualizar información catastral y la valoración de la propiedad rural, cada bienio, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, para lo cual aplicará normas de avalúo para el suelo rural; así como para edificaciones, y el plano conteniendo valores de suelo, que permita generar la tarifa impositiva que servirá de base para establecer el valor del impuesto predial de la propiedad rural.

La Dirección Financiera Municipal notificará a los propietarios a través de la prensa o por cartel que se exhibirá en la planta baja de la Municipalidad, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral y del avalúo. Deberá formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial rural.

Art. 7.- Catastro Predial Rural.- Es el inventario de la propiedad inmobiliaria rural, públicos y privados del cantón, que contiene información catastral de acuerdo con:

7.1.- Aspecto jurídico: Antecedentes legales referentes al derecho de propiedad, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía. Los datos legales forman parte de la información catastral. El predio constará en el registro catastral rural de Santa Lucía, identificado a través del código catastral actual que se asigna a cada propiedad rural, de manera numérica, no repetible con otro predio. En caso de propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal; cada unidad en condominio estará identificada geográficamente por el código catastral actual.

7.2.- Aspecto físico-técnico: registro físico - técnicos tomados en campo respecto a levantamiento,

empadronamiento de predios rurales, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de código catastral: actual y anterior; inventario de características intrínsecas existentes en parcelas, infraestructura básica y servicios existentes, valoración del suelo rural por hectárea; componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su **tipología**, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman. El levantamiento en campo de predios rurales, se realizará por medios electrónicos, así como se utilizará imagen satelital, que permite visualizar en considerable porcentaje las propiedades y corroborar la ubicación de predios levantados en suelo rural.

7.3.- Aspecto económico tributario.- Elementos económicos resultantes de la aplicación de información técnica, que sustenta la determinación del avalúo de la propiedad rural, y este genera la tarifa impositiva que será la base para determinar el valor del impuesto de la propiedad rural.

Art. 8.- Componentes del catastro rural.- La formación del catastro predial rural, se realizará de conformidad con:

Ingreso de información individual a través del código catastral actual de los títulos de dominio de predios inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía. El registro individual constante en la base de datos, permitirá obtener información catastral, que entre otros contendrá lo siguiente:

Derecho sobre el predio o parcela rural.

Titular del dominio: persona natural, persona jurídica.

Elementos que constituyen el terreno, áreas según escritura y levantamiento, valor del suelo por hectárea, valor por metro cuadrado con la correspondiente aplicación de factores de aumento o reducción; edificaciones con sus componentes constructivos, valor de reposición, aplicación de factores de depreciación de la edificación como son: vida física, años de construcción y estado de conservación; avalúo de la propiedad rural, resultante de la suma de avalúo del suelo y edificación(es).

Levantamiento planimétrico con coordenadas U.T.M., utilizando sensores de posicionamiento global (G.P.S.).

8.1. Ubicación, código catastral actual, identificación predial y registro catastral.- La aplicación del código catastral es necesaria para ubicar geográficamente al predio. El código catastral actual está constituido por: provincia, cantón, parroquia, polígono, sector, parcela. Adicionalmente se establecerá el nombre del recinto y sitio, en caso de existir.

La información que consta en el registro predial rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, contiene: identificación predial y código catastral. Para efecto de control de la tributación predial rural, el código catastral actual, se enlaza con la información que contiene la identificación predial.

Art. 9.– 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 esta 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 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:

**SECTORES HOMOGÉNEOS
DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA**

Art. 9.1. – Valor del suelo

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

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones

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

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR DEL SUELO POR HAS
SH 3.1	\$ 10.000
SH 3.11	\$ 7.000
SH 3.2	\$ 6.000
SH 4.2	\$ 3.000
SH 5.3	\$ 1.000

9.1.1.- Procedimiento para determinación de factores de aumento y reducción del valor del terreno

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra 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, ferrea, 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:

RECINTO/SITIO	SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR POR HA
EL LIMÓN	S.H. 3.1	\$ 7.000
SAN PABLO	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA RINCONADA	S.H. 3.1	\$ 7.000
VIA A PALESTINA-SANTA LUCIA	S.H. 3.1	\$ 7.000
GALÁPAGOS	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA ROCHELA	S.H. 3.1	\$ 7.000
BARBASCO DEL RIO	S.H. 3.1	\$ 7.000
HIGUERÓN	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA SEMIRA	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA INDUSTRIA	S.H. 3.1	\$ 7.000
GUAJAMBA	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA YUCA	S.H. 3.1	\$ 7.000

AMANDITA	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA CAPILLA	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA INDUSTRIA	S.H. 3.1	\$ 7.000
SAN RAMON	S.H. 3.1	\$ 7.000
VIA CABUYAL	S.H. 3.1	\$ 7.000
EL JIGUAL	S.H. 3.1	\$ 7.000
VISTA ALEGRE	S.H. 3.1	\$ 7.000
FATIMA	S.H. 3.1	\$ 7.000
VIA DAULE - STA LUCIA	S.H. 3.1	\$ 7.000
EL MANGLE VIA PRINCIPAL	S.H. 3.1	\$ 7.000
SALVADOR ALLENDE	S.H. 3.1	\$ 7.000
VILLA BERMEJO	S.H. 3.1	\$ 7.000
COOP. BLADIMIR LENIN	S.H. 3.1	\$ 7.000
SANTA CLARA	S.H. 3.1	\$ 7.000
SAN PEDRO	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA VENECIA	S.H. 3.1	\$ 7.000
RANCHO LÓPEZ	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA LORENA	S.H. 3.1	\$ 7.000
EL MATE	S.H. 3.1	\$ 7.000
LA ELVIRA	S.H. 3.1	\$ 7.000
SAIBA	S.H. 3.1	\$ 7.000
HACIENDA CHONANA	S.H. 3.1	\$ 10.000
EL PARAISO	S.H. 3.1	\$ 10.000
COOP. 31 DE JULIO	S.H. 3.1	\$ 10.000
SAN JUAN DE DIOS	S.H. 3.1	\$ 10.000
LA PUENTE	S.H. 3.1	\$ 10.000
BARRANQUILLA	S.H. 3.1	\$ 10.000
PORVENIR	S.H. 3.1	\$ 10.000
EL TRIUNFO	S.H. 3.1	\$ 10.000
14 DE AGOSTO	S.H. 3.1	\$ 10.000
COOPERATIVA LA GARZOTA	S.H. 3.1	\$ 10.000

EL PORVENIR-SECTOR 2	S.H. 3.1	\$ 10.000
COOPERATIVA SAN ENRIQUE	S.H. 3.1	\$ 10.000
BERMEJO DE ABAJO	S.H. 3.1	\$ 10.000
LA CARMELA	S.H. 3.1	\$ 10.000
TAMARINDO	S.H. 3.1	\$ 10.000
VOLUNTAD DE DIOS	S.H. 3.1	\$ 10.000
CANCHA LAGUA	S.H. 3.1	\$ 10.000
LUCHA POR EL PROGRESO	S.H. 3.1	\$ 10.000
LA FORTUNA	S.H. 3.1	\$ 10.000
SAN PEDRO - SECTOR 2	S.H. 3.1	\$ 10.000
LA GRACIELA	S.H. 3.1	\$ 10.000
LUCHA PARA VENCER	S.H. 3.1	\$ 10.000
EL PIÑAL	S.H. 3.1	\$ 10.000
COOPERATIVA SANTA LUCIA	S.H. 3.1	\$ 10.000
LA SIRENA	S.H. 3.1	\$ 10.000
SAN JACINTO	S.H. 3.1	\$ 10.000
COOP. 1 DE AGOSTO	S.H. 3.1	\$ 10.000
COOP MARIA LUCRECIA	S.H. 3.1	\$ 10.000
NUEVA CHONANA	S.H. 3.1	\$ 10.000
LA ADRIANA	S.H. 3.1	\$ 10.000
LIMONAL	S.H. 3.1	\$ 10.000
PIÑALITO	S.H. 3.1	\$ 10.000
LOMA DE SAN JACINTO	S.H. 3.1	\$ 10.000
HDA. EL PARAISO	S.H. 3.1	\$ 10.000
ESTERO LOCO	S.H. 3.1	\$ 10.000
LA VENGANZA	S.H. 3.1	\$ 10.000
GUAMBRERIA	S.H. 3.1	\$ 10.000
SAN JUAN	S.H. 3.1	\$ 10.000
BERMEJO DEL FRENTE	S.H. 3.1	\$ 10.000

NUEVA ESPERANZA	S.H. 3.1	\$ 10.000
EL SALTO	S.H. 3.2	\$ 6.000
HABRAS DE LA CANDELA	S.H. 3.2	\$ 6.000
LA CANDELA	S.H. 3.2	\$ 6.000
PERLAS PEÑA	S.H. 3.2	\$ 6.000
LAS CAMPANAS	S.H. 3.2	\$ 6.000
LA IBERIA	S.H. 3.2	\$ 6.000
RINCON LARGO	S.H. 3.2	\$ 6.000
EL DESEO	S.H. 3.2	\$ 6.000
LOMAS SANTA LUCIA	S.H. 3.2	\$ 6.000
BARBASCO	S.H. 3.2	\$ 6.000
EL CAPRICHIO	S.H. 3.2	\$ 6.000
COOP.CECILIA	S.H. 3.2	\$ 6.000
SAN VICENTE	S.H. 3.2	\$ 6.000
BERMEJO DE ARRIBA	S.H. 3.2	\$ 6.000
RINCON LARGO# 1	S.H. 3.2	\$ 6.000
SARTANEJAL ESTE	S.H. 3.2	\$ 6.000
LOS COMPADRES	S.H. 3.2	\$ 6.000
LOMA DE LA 14	S.H. 3.2	\$ 6.000
LOS PLAYONES	S.H. 3.2	\$ 6.000
EL ESPINAL	S.H. 3.2	\$ 6.000
CHONANA VIEJA	S.H. 3.2	\$ 6.000
BUFAY	S.H. 3.2	\$ 6.000
RIO PERDIDO	S.H. 3.2	\$ 6.000
LA NORMITA	S.H. 3.2	\$ 6.000
MEMBRILLAL	S.H. 3.2	\$ 6.000
SABANA GRANDE	S.H. 3.2	\$ 6.000
LA DELICIA	S.H. 3.2	\$ 6.000
LA ADELAIDA	S.H. 3.2	\$ 6.000
COOPERATIVA 14 DE OCTUBRE	S.H. 3.2	\$ 6.000
COOPERATIVA LUZ HERMINIA	S.H. 3.2	\$ 6.000

EL COLORADO	S.H. 4.2	\$ 3.000
SAIBA ORIGINAL	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA UNIÓN	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA HUMEDAD	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA JULIA	S.H. 4.2	\$ 3.000
CASALCON	S.H. 4.2	\$ 3.000
RCTO FATIMA S/CULTIV	S.H. 4.2	\$ 3.000
EL LIMON DE LA SAIBA	S.H. 4.2	\$ 3.000
MEMBRILLAL 4.2	S.H. 4.2	\$ 3.000
CHONANA VIEJA 4.2	S.H. 4.2	\$ 3.000
EL PARAISO 2	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA CARMELA 2	S.H. 4.2	\$ 3.000
SARTANEJAL OESTE	S.H. 4.2	\$ 3.000
EL CENTINELA	S.H. 4.2	\$ 3.000
CABUYAL	S.H. 4.2	\$ 3.000
AGUAS BLANCAS	S.H. 4.2	\$ 3.000
FLOR DE LA CANDELA	S.H. 4.2	\$ 3.000
LAS BIJAMAS	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA GLORIA	S.H. 4.2	\$ 3.000
PICADURA	S.H. 4.2	\$ 3.000
SURUCHE DE CABUYAL	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA JUDITH	S.H. 4.2	\$ 3.000
CANCAHUITAS	S.H. 4.2	\$ 3.000
PIÑAL DE ARRIBA	S.H. 4.2	\$ 3.000
RIO NUEVO	S.H. 4.2	\$ 3.000
LOMAS DE LOS ANGELES	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA VICTORIA	S.H. 4.2	\$ 3.000
PAIPAYALES	S.H. 4.2	\$ 3.000
RINCÓN LARGO	S.H. 4.2	\$ 3.000
LEGUA CHICA	S.H. 4.2	\$ 3.000
SAN ENRIQUE	S.H. 4.2	\$ 3.000

LOS CERRITOS	S.H. 4.2	\$ 3.000
GUAYAQUIL CHIQUITO	S.H. 4.2	\$ 3.000
VALLE HERMOSO	S.H. 4.2	\$ 3.000
CORRAL QUEMADO	S.H. 4.2	\$ 3.000
MONTE OSCURO	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA PAZ	S.H. 4.2	\$ 3.000
EL PESCADO	S.H. 4.2	\$ 3.000
DURAN	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA BELDACA	S.H. 4.2	\$ 3.000
ESTERO CHICO	S.H. 4.2	\$ 3.000
CIENEGUITA	S.H. 4.2	\$ 3.000
CHE GUEVARA	S.H. 4.2	\$ 3.000
EL MANGLE	S.H. 4.2	\$ 3.000
LOS ANGELES	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA CREACIÓN	S.H. 4.2	\$ 3.000
SARTANEJAL	S.H. 4.2	\$ 3.000
LAS PIÑAS	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA MURALLA	S.H. 4.2	\$ 3.000
HABRAS DE LIMÓN	S.H. 4.2	\$ 3.000
LAS CAÑITAS	S.H. 4.2	\$ 3.000
EL PECHICHE	S.H. 4.2	\$ 3.000
LOS COROZOS	S.H. 4.2	\$ 3.000
BUENA VISTA	S.H. 4.2	\$ 3.000
SAN ANDRES	S.H. 4.2	\$ 3.000
MADERAS NEGRAS	S.H. 4.2	\$ 3.000
EL JAGUAL	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA CORONA	S.H. 4.2	\$ 3.000
TOTAL	S.H. 4.2	\$ 3.000
ESTERO DE LAGARTO	S.H. 4.2	\$ 3.000
HDA EL FUTURO	S.H. 4.2	\$ 3.000
TRINIDAD	S.H. 4.2	\$ 3.000

JUANAL	S.H. 4.2	\$ 3.000
EL RECREO	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA LEGUA	S.H. 4.2	\$ 3.000
RCTO. 12 DE OCTUBRE	S.H. 4.2	\$ 3.000
STA ROSA	S.H. 4.2	\$ 3.000
LA ISLA	S.H. 4.2	\$ 3.000
SAIBA DE ARRIBA	S.H. 4.2	\$ 3.000
RCTO.LA MURALLA/S CULTIVO	S.H. 5.3	\$ 1,000
EL LIMÓN DE LA SAIBA DE ARRIBA	S.H. 5.3	\$ 1,000
LOMA LARGA	S.H. 5.3	\$ 1,000
LA MAJADA	S.H. 5.3	\$ 1,000
SARTANEJAL/PAMPA	S.H. 5.3	\$ 1,000
LAS HUAYJAS	S.H. 5.3	\$ 1,000
JAVITAL	S.H. 5.3	\$ 1,000
LAS CABUYAS	S.H. 5.3	\$ 1,000
EL DIBUJO	S.H. 5.3	\$ 1,000
PESCADO /SIN CULTIVO	S.H. 5.3	\$ 1,000
SARTANEJAL SIN CULTIVO	S.H. 5.3	\$ 1,000

1.- GEOMÉTRICOS:			0.0501	a	0.1000
1.1.	FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98	0.1001	a	0.1500
	REGULAR		0.1501	a	0.2000
	IRREGULAR		0.2001	a	0.2500
	MUY IRREGULAR		0.2501	a	0.5000
			0.5001	a	1.0000
1.2.	POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96	1.0001	a	5.0000
	CAPITAL PROVINCIAL		5.0001	a	10.0000
	CABECERA CANTONAL		10.0001	a	20.0000
	CABECERA PARROQUIAL		20.0001	a	50.0000
	ASENTAMIENTO URBANOS		50.0001	a	100.0000
			100.0001	a	500.0000
			+ de		500.0001
1.3.	SUPERFICIE	2.26 A 0.65	2.- TOPOGRÁFICOS		1. 00 A 0.96
	0.0001	a	0.0500	PLANA	

PENDIENTE LEVE	PENDIENTE	
MEDIA PENDIENTE	FUERTE	
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO		1.00 A 0.96
PERMANENTE		
PARCIAL OCASIONAL		
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN		1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN		
SEGUNDO ORDEN	TERCER ORDEN	
HERRADURA		
FLUVIAL		
LÍNEA FÉRREA NO TIENE		
5.- CALIDAD DEL SUELO		
5.1.- TIPO DE RIESGOS		1.00 A 0.70
DESLAVES		
HUNDIMIENTOS		
VOLCÁNICO	CONTAMINACIÓN	HELADAS
INUNDACIONES	VIENTOS	NINGUNA
5.2.- EROSIÓN		0.985 A 0.96
LEVE		
MODERADA SEVERA		
5.3.- DRENAJE		1.00 A 0.96
EXCESIVO	MODERADO	MAL DRENADO
BIEN DRENADO		
6.- SERVICIOS BÁSICOS		1.00 A 0.942
5 INDICADORES		
4 INDICADORES		
3 INDICADORES		
2 INDICADORES		
1 INDICADOR		
0 INDICADORES		

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

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

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Valoración individual del terreno $VI = S \times Vsh \times Fa$

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

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO **CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS** **CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA**

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

Art. 9.2.- Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y camino e Instalaciones deportivas.

RUBRO	COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hormigón Armado	Acero	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
FACTOR		0	2,96978	160.688	0,79838	0,56705	0,60434	0,53405	0,53405	0
RUBRO	VGAS Y CADENAS	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña				
FACTOR		0	105.721	0,49324	0,64493	0,13244	0	0	0	0
RUBRO	ENTRE PISOS	No tiene	Losa Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov.Piedra	
FACTOR		0	0,44693	0,29799	0,18205	0,06457	0,19866	0,17435	0,56287	0
RUBRO	PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña
FACTOR		0,92224	0,82797	0,78606	0,6864	0,58168	0,46849	1,88639	0,76296	0,40876
RUBRO	ESCALERA	Hormigón Armado	Metálica	Madera	Piedra	Ladrillo	Hormigón Simple			
FACTOR		0,04785	0,04147	0,03245	0,0286	0,02079	0,04433	0	0	0
RUBRO	CUBIERTA	Est.Estruc	Losa H. A.	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
FACTOR		13,6103	2,11849	1,72623	1,25543	0,627	0,24486	0	0	0
RUBRO	REVESTIMIENTO DE PISOS	Cemento Alisado	Marmol	Marmetón	Baldosa - Cerámica	Bal.Cement		Vinil	Duela	Tabla
FACTOR		0,14168	3,98464	1,77155	1,06293	0,56617	1,20472	0,28347	0,35431	0,21263
RUBRO	REVESTIMIENTO INTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Piedra Ladrillo	
FACTOR		0	4,22389	0,74745	0,48158	0,27225	1,17447	1,28876	3,39537	0
RUBRO	REVESTIMIENTO EXTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cemento Alisado
FACTOR		0	0,94578	0,34639	0,22319	0,09922	1,36653	0,59543	1,91334	2,41648
RUBRO	REVESTIMIENTO ESCALERA	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Piedra Ladrillo	Bal.Cement	
FACTOR		0	0,07018	0,01419	0,00803	0,00451	0,04884	0,05643	0,01419	0
RUBRO	ACABADO DE CIELO RASO	No tiene	Madera Fina	Yeso	Champeado	Plywood	Enlucido Hormigon Simple	Estuco	Fibra Sintética	
FACTOR		0	2,82942	0,50061	0,32252	0,18238	0,45771	0,75097	2,50327	0
RUBRO	CUBIERTA	Enlucido Hormigón Simple	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Cemento	Zinc	Bal.Cerám	Bal.Cement	Tejuelo	Paja- Hojas
FACTOR		0,35387	1,4124	0,90079	0,72578	0,48103	0,9251	0,627	0,46607	0,1342
RUBRO	PUERTAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálica	Hie.Madera	Enrollable		
FACTOR		0	1,2881	0,63558	2,65958	1,32572	0,03421	0,97944	0	0
RUBRO	VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Madera Malla			
FACTOR		0	0,40139	0,14421	0,44319	0,31086	0,03575	0	0	0
RUBRO	CUBRE VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Enrollable			
FACTOR		0	0,46442	0,09889	0,21791	0,20999	0,71434	0	0	0
RUBRO	CLOSETS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálico				
FACTOR		0	100.023	0,34166	0,51238	0,62623	0	0	0	0
RUBRO	SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	Canalizacion AA.SS.	Canalizacion AA.LL.					
FACTOR		0	0,1243	0,29898	0,29898	0	0	0	0	0
RUBRO	BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	Más de 4 Baños
FACTOR		0	0,03586	0,06138	0,09207	0,11253	0,16368	0,18414	0,24552	0,51161
RUBRO	ELECTRICAS	No tiene	Cableado Visto	Tubería Vista	Empotrados					
FACTOR		0	3,26084	3,30693	3,33124	0	0	0	0	0
RUBRO	ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna- Turco	Barbacoa				
FACTOR		0	0	0	1,68861	0,51161	0	0	0	0

9.2.1.- Valor de reposición

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

se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

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

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

DEPRECIACIÓN			
COEFICIENTE CORRECCIÓN POR ESTADO DE			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto
0-2	1	0,8	0
3-4	1	0,8	0
5-6	1	0,81	0

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes Criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x factor de Depreciación vida útil x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 10.- Determinación Del Impuesto Predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.35 x mil, calculado sobre el valor de la propiedad que corresponda al avalúo correspondiente al bienio 2016-2017, siempre y cuando no se hayan efectuado mejoras o no existan errores en la determinación de dicho avalúo, constatados por los técnicos de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros.

Art. 11. –Adicional Cuerpo De Bomberos.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 12. - Liquidación Acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio de conformidad con el Art. 505 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, EL GAD MUNICIPAL cobrará el impuesto en mora por vía coactiva.

Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 21 del Código Tributario codificado, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

Art. 13.- Época de Pago.- El impuesto debe pagarse en la forma y plazo establecido en el art. 523 del COOTAD. Vencido el año fiscal, la Municipalidad cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 21 del Código Tributario codificado, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

Art. 14.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios rurales.

La Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

14.1.- Inclusión, re-inclusión:

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re-inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en él.

14.2.- Fusión y fraccionamiento, división: Del solar o lote de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

14.3.- Transferencia de dominio.

14.4.- Rectificaciones por error en: Código catastral, nombre de propietario posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos componentes constructivos de edificación, uso J~ edificación, categoría de predio, etc.

14.5. Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y, o compensaciones.

14.6. Anulación por duplicidad de código.

Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral rural por La Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros serán comunicadas a la Dirección Financiera mediante reporte que generará automáticamente el sistema informático catastral.

Art. 15.- Obligaciones de los propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en el Registro de la Propiedad.

Art. 16.- Los Notarios y Registrador de la Propiedad del Cantón, en forma mensual y dentro de los primeros diez días, enviarán a la Unidad de Planificación Urbano Rural, Avalúos y Catastros, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles rurales, de las particiones entre condóminos, entre herederos, de las adjudicaciones por remates u otras causas, y cualquiera otra forma de adquirir el dominio, uso, usufructo, así como de las hipotecas que se hubieren autorizado o registrado.

Art. 17.- Previo a autorizar una escritura pública sobre la transferencia de dominio, hipoteca, etc., sobre un bien raíz de un predio rural, es obligación del Notario Público exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto del bien, por el año en que se va a celebrar la escritura, y más certificados municipales.

Art. 18.- Los urbanizadores y lotizadores remitirán en los primeros diez días de cada mes, a la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, y una vez que se haya aprobado el proyecto correspondiente, un listado completo de los compradores de vivienda y/o solares expresando que se encuentra listo o en condiciones de suscribir la correspondiente escritura pública a favor del comprador, y harán constar en la minuta respectiva que este declara en forma expresa que autoriza a las partes contratantes, al señor Notario o a tercer poseedor de copia autorizada de la escritura para obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón, así como su incorporación al catastro municipal.

Art. 19.- Vigencia.- La presente ordenanza municipal entrará en vigencia el primero de enero del año 2016.

Art. 20.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se estará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Art. 21.- Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

Art. 22.- Publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial Municipal, así como en el dominio Web, del Gobierno Municipal del Cantón Santa Lucía, y por tratarse de una ordenanza de carácter tributario, se publicará en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Sra. Mirella Anchundia Bajaan, Vicealcaldesa del Cantón Santa Lucía.

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO RURAL, LA ADMINISTRACION, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016 - 2017**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santa Lucía, en dos debates, de las sesiones ordinarias realizadas los días jueves diecisiete y lunes veintiocho de diciembre del año dos mil quince.- Santa Lucía, 28 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCIA.- En Santa Lucía, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil quince, a las diez horas.- De conformidad con el Art. 322 (4) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, remito el original y copias de la presente Ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General del Concejo.

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCIA.- En Santa Lucía, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las diez horas.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza se le ha dado el trámite legal correspondiente y está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. SANCIONO la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO RURAL, LA ADMINISTRACION, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016 - 2017.-** Por Secretaría General cúmplase con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.-

f.) Ing. Miguel Ángel Solórzano Sánchez, Alcalde del Gobierno Municipal de Santa Lucía.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el señor Ing. Miguel Ángel Solórzano Sánchez, Alcalde del Gobierno Municipal de Santa Lucía, el treinta de diciembre del año dos mil quince.- **LO CERTIFICO.**

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General del Concejo.

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCIA

Considerando:

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, en la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 270 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en su Art. 55 literal I) que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que 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. En este sentido, el artículo 496 del mencionado cuerpo legal, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que, es responsabilidad del GADM del cantón Santa Lucía el propender a la búsqueda del Derecho Constitucional al Buen Vivir, asegurando a la población que la prestación de los servicios básicos por parte de la Entidad Municipal como contrapartida al cumplimiento de las obligaciones tributarias de todas y de todos los habitantes de esta ciudad de Santa Lucía.

Que, la ciudadanía Luciana ha respondido con responsabilidad, oportunidad y de manera mayoritaria con el pago de sus tributos, posibilitando que los recursos

aportados se inviertan y cristalicen en las obras planificadas por el GADM del cantón Santa Lucía en beneficio de toda la colectividad.

Que, el GADM del Cantón Santa Lucía ha privilegiado la planificación, la eficiencia y la calidad en la obra pública, permitiendo que la administración de los recursos aportados por la ciudadanía Luciana, sean correctamente invertidos, permitiendo desarrollar proyectos de corto, mediano y largo plazo.

Que, es deber del GADM del Cantón Santa Lucía reconocer el esfuerzo de sus ciudadanos en el cumplimiento de sus deberes para con la administración municipal, pese a las condiciones económicas que han afectado a las mayorías por el incremento del costo de la canasta familiar.

Que, acorde al Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los distritos metropolitanos y municipalidades por medio de ordenanzas reglamentarán el cobro de sus tributos.

Que, en ejercicio de sus atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Art. 57, y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en uso de sus facultades.

Expende:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO URBANO, LA ADMINISTRACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 - 2017”.

Art. 1.- Objeto del Impuesto.- El Ilustre Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, mediante esta ordenanza establece las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar recaudar y mantener el sistema catastral de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Santa Lucía, para el bienio 2016 - 2017.

Art. 2. - Ámbito. - Las disposiciones en la presente ordenanza se aplicarán a los predios ubicados en el área urbana del Cantón Santa Lucía.

Art. 3.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos y recargos señalados en artículos posteriores, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

Art. 4.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades que carentes de personería jurídica, como lo señala los artículos 24 al 27 de la Codificación del Código Tributario; y, que sean propietarios, poseedores de bienes raíces localizados en las áreas urbanas.

Art. 5.- Documentación Técnica Complementaria.- Forma parte de la presente ordenanza la siguiente documentación:

Tabla resumen de valores del suelo por metro cuadrado, considerada a través de sectores homogéneo y manzanas.

Tabla de rubros de los componentes constructivos para el valor del m² de construcción.

Tabla resumen de factores de depreciación por vida útil y conservación.

Art. 6.- Dependencias Municipales Responsables.- Corresponde a la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, actualizar, administrar y mantener la información catastral y el valor de las propiedades inmobiliarias.

La Dirección Financiera notificará a los propietarios a través de la prensa escrita, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral urbano a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano, recargo e impuesto a los solares no edificados y construcciones obsoletas.

Art. 7. - Catastro Predial Urbano.- Es el inventario de la propiedad inmobiliaria urbana, públicos y privados del cantón, que contienen información de acuerdo:

7.1 Aspecto jurídico.- Antecedentes legales referentes al derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía.

7.2.- Aspecto físico-técnico.- registro físico-técnicos respecto a levantamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de: características de solares, infraestructura básica y servicios existentes, valoración del suelo por metro cuadrado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de sus componentes constructivos que las conforman. Si no se pudiere obtener la información catastral en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial urbana.

7.3.- Aspectos económicos y tributarios.- Elementos económicos producto de la aplicación de información técnica, generados por los avalúos, que sirven de base imponible para la determinación del impuesto predial urbano.

Art. 8.- Componentes del catastro.- El catastro de los predios se realizarán en base a los siguientes términos:

8.1.- Título de dominio de los predios.- Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, constantes en títulos de propiedad, sean predios individuales o en condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón.

8.2.- De propiedades sin título de dominio.- Es el ingreso de información técnica sin tener título de dominio a la base de datos catastral; esto es, cuando se ha construido una edificación sobre solar de propiedad estatal, municipal o particular.

8.3.- El registro individual catastral.- La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos, elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador; constan de los siguientes indicadores:

01 identificación predial

02 tenencias

03 características del terreno y edificación

04 infraestructuras y servicios

05 uso de suelo

06 componentes de la edificación

Art. 9. – Valor de La Propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter

permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

9.1.- Valor del suelo:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón; además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2016

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementarias		Servicio Municipales		TOTAL	NUMERO
		Alcant,	Agua Pot,	Elec, Alum,	Red Vial	Red Telef,	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec, Bas,		
HOMOG											MANZ
SH 1	COBERTURA	90,23	95,00	90,00	90,00	85,00	96,42	98,00	86,75	91,43	50
	DEFICIT	9,77	25,00	21,43	53,58	17,86	26,79	0,00	17,86	21,54	
SH 2	COBERTURA	70,00	90,00	80,00	60,00	70,25	65,00	97,12	90,18	77,82	22
	DEFICIT	30,00	12,13	25,00	48,49	34,85	43,94	0,00	12,88	25,91	
SH 3	COBERTURA	40,76	88,38	75,00	45,00	40,00	75,00	87,00	79,00	66,27	25
	DEFICIT	37,24	18,62	12,24	60,11	31,92	27,66	0,00	5,86	24,21	
SH 4	COBERTURA	39,00	68,00	72,00	40,00	35,00	50,00	75,00	70,90	56,24	62
	DEFICIT	14,29	1,79	14,68	14,68	3,58	3,58	0,00	0,00	6,58	
SH 5	COBERTURA	25,00	75,00	75,00	25,00	50,00	25,00	90,00	50,00	51,88	54
	DEFICIT	75,00	25,00	25,00	75,00	50,00	75,00	0,00	50,00	46,88	
CIUDAD	COBERTURA	53,00	83,28	78,40	52,00	56,05	62,28	89,42	75,37	68,72	213
	DEFICIT	47,00	16,72	21,60	48,00	43,95	37,72	10,58	24,63	31,28	

**ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN
SANTA LUCÍA CABECERA CANTONAL**

VALOR DEL SUELO SEGÚN COLOR

SECTOR HOMOGÉNEO	Valor \$
ANARANJADO	5.50-8.80
VERDE	8.80-11.00
CAFE	9.90-13.20
AZUL	16.50-23.10
ROJO	27.50-33.00

Cantón Santa Lucía El Mate		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	No. Mz
1	4.40	5
2	3.30	11

Cantón Santa Lucía Fátima		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	No. Mz
1	3.30	17

Cantón Santa Lucía Cabuyal		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	No. Mz.
<u>1</u>	<u>3.30</u>	<u>14</u>

Estos valores del suelo son considerados de acuerdo al lote tipo por sector homogéneo, los cuales se actualizan aplicando los coeficientes de aumento y reducción (según la COOTAD).

9.1.1.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno.

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

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

1.- GEOMÉTRICOS

1.1.-Relación Frente/Fondo	Coeficiente
	1.0 a 0.94
1.2.-Forma	Coeficiente
	1.0 a 0.94
1.3.-Superficie	Coeficiente
	1.0 a 0.94
1.4.-Localización en la manzana	Coeficiente
	1.0 a 0.95

2.- TOPOGRÁFICOS

2.1.-Características del Suelo	Coeficiente
	1.0 a 0.95
2.2.-Topografía	Coeficiente
	1.0 a 0.95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BASICOS

3.1.-: Infraestructura básica	Coeficiente
Agua potable	1. a 0.880
Alcantarillado	
Energía eléctrica	
3.2.-: Vías	Coeficiente

Adoquín 1.0 a 0.88

Hormigón

Asfalto

Piedra

Lastre

Tierra

corrección, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fc \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M² DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fc = FACTOR DE CORRECCIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

3.3.-Infraestructura Complementaria y Servicio Coeficiente

Aceras 1.0 a .93

Bordillos

Teléfono

Recolección de basura

Aseo de calles

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, 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, (Fc) obtención del factor de

9.2.- Valoración de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Componentes constructivos de la edificación

RUBRO	COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hormigón Armado	1.60688	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
FACTOR		0	2.96978	160.688	0.79838	0.56705	0.60434	0.53405	0.53405	0
RUBRO	VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña				
FACTOR		0	105.721	0.49324	0.64493	0.13244	0	0	0	0
RUBRO	ENTREPISOS	No tiene	Losa Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov.Piedra	
FACTOR		0	0.44693	0.29799	0.18205	0.06457	0.19866	0.17435	0.56287	0
RUBRO	PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña
FACTOR		0.92224	0.82797	0.78606	0.6864	0.58168	0.46849	1.88639	0.76296	0.40876
RUBRO	ESCALERA	Hormigón Armado	Metálica	Madera	Piedra	Ladrillo	Hormigón Simple			
FACTOR		0.04785	0.04147	0.03245	0.0286	0.02079	0.04433	0	0	0
RUBRO	CUBIERTA	Est.Estruc	Losa H. A.	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
FACTOR		13.6103	2.11849	1.72623	1.25543	0.627	0.24486	0	0	0
RUBRO	REVESTIMIENTO DE PISOS	Cemento Alisado	Marmol	Marmetón	Baldosa- Cerámica	Bal.Cement		Vinil	Duela	Tabla
FACTOR		0.14168	3.98464	1.77155	1.06293	0.56617	1.20472	0.28347	0.35431	0.21263
RUBRO	REVESTIMIENTO INTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Azulcojo	Graf-Chaf.	Piedra Ladrillo	
FACTOR		0	4.22389	0.74745	0.48158	0.27225	1.17447	1.28876	3.39537	0
RUBRO	REVESTIMIENTO EXTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf.	Aluminio	Cemento Alisado
FACTOR		0	0.94578	0.34639	0.22319	0.09922	1.36653	0.59543	1.91334	2.41648
RUBRO	REVESTIMIENTO ESCALERA	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Piedra Ladrillo	Bal.Cement	
FACTOR		0	0.07018	0.01419	0.00803	0.00451	0.04884	0.05643	0.01419	0
RUBRO	ACABADO DE CIELO RASO	No tiene	Madera Fina	Yeso	Champeado	Plywood	Enlucido Hormigon Simple	Estuco	Fibra Sintética	
FACTOR		0	2.82942	0.50061	0.32252	0.18238	0.45771	0.75097	2.50327	0

RUBRO	CUBIERTA	Enlucido Hormigón Simple	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Cemento	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja- Hojas
FACTOR		0,35387	1,4124	0,90079	0,72578	0,48103	0,9251	0,627	0,46607	0,1342
RUBRO	PUERTAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálica	Hie.Madera	Enrollable		
FACTOR		0	1,2881	0,63558	2,65958	1,32572	0,03421	0,97944	0	0
RUBRO	VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Madera Malla			
FACTOR		0	0,40139	0,14421	0,44319	0,31086	0,03575	0	0	0
RUBRO	CUBRE VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Enrollable			
FACTOR		0	0,46442	0,09889	0,21791	0,20999	0,71434	0	0	0
RUBRO	CLOSETS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálico				
FACTOR		0	100,023	0,34166	0,51238	0,62623	0	0	0	0
RUBRO	SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	Canalización AA.SS.	Canalización AA.LL.					
FACTOR		0	0,1243	0,29898	0,29898	0	0	0	0	0
RUBRO	BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	Más de 4 Baños
FACTOR		0	0,03586	0,06138	0,09207	0,11253	0,16368	0,18414	0,24552	0,51161
RUBRO	ELECTRICAS	No tiene	Cableado Visto	Tubería Vista	Empotrados					
FACTOR		0	3,26084	3,30693	3,33124	0	0	0	0	0
RUBRO	ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna- Turco	Barbacoa				
FACTOR		0	0	0	1,68861	0,51161	0	0	0	0

9.3.- Valor de Reposición

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

El área o superficie construida multiplicada por el valor de metro cuadrado de construcción de conformidad con sus componentes constructivos, da como resultado el valor de la edificación; valor que se modifica por la depreciación que tienen las edificaciones.

Para determinar el valor de las edificaciones, se considera:

- Área de la o las construcciones que se levantan sobre el suelo.
- Valor de reposición de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- Factor de depreciación de las edificaciones.

- Está dado por: vida útil de la edificación. Estado de conservación.

Para determinar la depreciación se utilizará: el método lineal

- Vida útil.- Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.
- Estado de conservación.- Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:
- Estable.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.
- A reparar.- Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

Obsoleto.- Cuando la edificación presentare un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con destruirse, siendo imposible su reparación, toda vez que su vida física es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECCIÓN POR VIDA ÚTIL							
Años CUMPLIDOS	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,9	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,9	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,8	0,86	0,85	0,83

11-12	0,87	0,86	0,85	0,8	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,8	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,7	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,7	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,6	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,6	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,6	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,5	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,5	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,5	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,5	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,4	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,4	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,4	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,4	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,4	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,4	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,3	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,3	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,3	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,3	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,3	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,3	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,3	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,3	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,3	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,2	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,2	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,2	0,24	0,2	0,17

DEPRECIACIÓN COEFICIENTE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	OBSOLETO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0

25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0

57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m² de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra x factor de depreciación por vida útil x factor de estado de conservación.

9.4.- Avalúo total del predio urbano

El valor de la propiedad de los predios urbanos, es resultante de la suma del avalúo del solar y del avalúo de las construcciones.

Art. 10.- Impuesto Predial Urbano.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.15 por 1.000, calculado sobre el valor de la propiedad que corresponda al avalúo correspondiente al bienio 2014-2015, siempre y cuando no se hayan efectuado mejoras o no existan errores en la determinación de dicho avalúo, constatados por los técnicos de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, de conformidad al Art. 504 del COOTAD.

En consecuencia, el valor del impuesto predial y sus adicionales para el 2017 permanecerá invariable con respecto al valor establecido para el Año 2016

Art. 11. –Adicional Cuerpo De Bomberos.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 12.- Aplicación del recargo anual e impuestos adicionales a solares no edificados y construcciones obsoletas.

El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados y construcciones obsoletas es el GAD Municipal de Santa Lucía.

Se considerará como solares no edificados, aquellos sobres los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

Se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará los solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a solares que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellos que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

Art. 13.- Periodo de Pago del Impuesto.- El impuestos 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 01 al 15 de enero	10%
del 16 al 31 de enero	9%
del 01 al 15 de febrero	8%
del 16 al 28 de febrero	7%
del 01 al 15 de marzo	6%
del 16 al 31 de marzo	5%
del 01 al 15 de abril	4%
del 16 al 30 de abril	3%
del 01 al 15 de mayo	3%
del 16 al 31 de mayo	2%
del 01 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 anual sobre el impuesto principal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO PORCENTAJE DE RECARGO

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
del 1 al 31 de julio	5.83%
del 1 al 31 de agosto	6.66%
del 1 al 30 de septiembre	7.49%
del 1 al 31 de octubre	8.33%

del 1 al 30 de noviembre	9.16%
del 1 al 31 de diciembre	10.00%

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo, de conformidad con el Art.512 del COOTAD.

Art. 14.- De conformidad con el COOTAD, el impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.

Art. 15.- Mantenimiento y Actualización de la información catastral.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

La Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

15.1.- Inclusión, re-inclusión:

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re-inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

15.2.- Fusión y fraccionamiento, división: del solar, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

15.3.- Transferencia de dominio.

15.4.- Rectificaciones por error en: Código catastral, nombre de propietario posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos componentes constructivos de edificación, uso edificación, categoría de predio, etc.

Art. 16.- Obligaciones De Los Propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización,

urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, estos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Art. 17.- El Notario y Registrador de la Propiedad del Cantón, en forma mensual y dentro de los primeros diez días, enviarán a la Unidad de Planificación urbano rural, Avalúos y Catastros, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles urbanos, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles urbanos, de las particiones entre condóminos, entre herederos, de las adjudicaciones por remates u otras causas, y cualquiera otra forma de adquirir el dominio, uso, usufructo, así como de las hipotecas que se hubieren autorizado o registrado.

Art. 18.- Previo a autorizar una escritura pública sobre la transferencia de dominio, hipoteca, etc., sobre un bien raíz de un predio urbano, es obligación del Notario Público exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto del bien, por el año en que se va a celebrar la escritura, y más certificados municipales. A falta de tales recibos, el Tesorero Municipal está obligado a certificar que se ha pagado el impuesto, de habérselo realizado.

Art. 19.- La presente ordenanza municipal entrará en vigencia el primero de enero del año 2016.

Art. 20.- Vigencia.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se estará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Art. 21.- Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Art. 22.- Publíquese la presente ordenanza en la Gaceta Oficial Municipal, así como en el dominio Web, del Gobierno Municipal del Cantón Santa Lucía, y por tratarse de una ordenanza de carácter tributario, se publicará en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Sra. Mirella Anchundia Bajaña, Vicealcaldesa del Cantón Santa Lucía.

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO URBANO, LA ADMINISTRACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 - 2017**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santa Lucía, en dos debates, de las sesiones ordinarias realizadas los días viernes once y jueves diecisiete de diciembre del año dos mil quince.- Santa Lucía, 17 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCIA.- En Santa Lucía, a los veintiún días del mes de diciembre del dos mil quince, a las nueve horas con quince minutos.- De conformidad con el Art. 322 (4) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, remito el original y copias de la presente Ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.-

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General del Concejo.

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCIA.- En Santa Lucía, a los

veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las nueve horas.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza se le ha dado el trámite legal correspondiente y está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO URBANO, LA ADMINISTRACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 - 2017**.- Por Secretaría General cúmplase con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.-

f.) Ing. Miguel Ángel Solórzano Sánchez, Alcalde del Gobierno Municipal de Santa Lucía.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el señor Ing. Miguel Ángel Solórzano Sánchez, Alcalde del Gobierno Municipal de Santa Lucía, el veintitrés de diciembre del año dos mil quince.- **LO CERTIFICO.-**

f.) Ab. Pablo Cruz Avilés, Secretario General del Concejo.



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



Quito
Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835
3941-800 Ext.: 2301

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

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



www.registroficial.gob.ec



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

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

IEPI_2015_TI_004659
1 / 1

Dirección Nacional de Propiedad Industrial

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. IEPI_2015_RS_006968 de 13 de octubre de 2015, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número IEPI-2015-17306, del 20 de mayo de 2015

DENOMINACIÓN: REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR + LOGOTIPO

PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE: Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN: igual a la etiqueta adjunta con todas las reservas que sobre ella se hacen

VENCIMIENTO: 13 de octubre de 2025

TITULAR: CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DOMICILIO: Avda. 12 de Octubre N16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez, Quito, Ecuador.

REPRESENTANTE LEGAL: Leoncio Patricio Pazamito Freire

Quito, 17 de noviembre de 2015

Javier Freire Nunez
DIRECTOR NACIONAL DE PROPIEDAD INDUSTRIAL

Certificado N° QUI-046710
Trámite N° 901404

Dirección Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos

La Dirección Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos, en atención a la solicitud presentada el 20 de julio del año 2015, EXPIDE el certificado de registro:

AUTOR(es): DEL POZO BARREZUETA, HUGO ENRIQUE

TITULAR(es): CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

CLASE DE OBRA: ARTÍSTICA (Publicada)

TÍTULO DE LA(S) OBRA(S): DISEÑO DEL FORMATO DEL REGISTRO OFICIAL. Portada y páginas interiores.

Quito, a 21 de julio del año 2015

Elena López Domínguez
Exhorta Principal en Registro

Delegada del Director Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos,
mediante Resolución N° 002-2012-DNDyOC-IEPI

El presente certificado no prejuzga sobre la originalidad de lo presentado para el registro, o su carácter literario, artístico o científico, ni acerca de la autoría o titularidad de los derechos por parte de quien solicita la inscripción. Solamente da fe del hecho de su declaración y de la identidad del solicitante.
ELM