REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 432

Quito, viernes 27 de abril de 2018

Valor: US$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

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

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército esquina, Edificio del Colegio de Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

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

Impreso en Editora Nacional

28 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

Págs.

- **Cantón Macará: Que regula la formación de los catastros prediales, urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2018 - 2019 ..... 1**
- **Cantón Macará: Que regula la declaratoria de propiedad horizontal en todo el cantón 18**

069-2018 Cantón San Miguel de Urcuquí: Para la disminución y exoneración del cobro de la contribución especial de mejoras de la construcción de aceras y adoquinado en la calle El Naranjo 25

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACARÁ

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

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

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

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

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

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

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

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

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

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.– Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular;

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

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

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios ~~al~~ Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía;

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley;

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles;

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley;

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del articulo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinaran de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo;

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala.– Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central;

Que, en la disposición reformatoria, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1del COOTAD, en lo siguiente; que, "si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad";

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro;

Que, en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario;

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA.** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos;

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTÓN MACARÁ

CAPITULO I

DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

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

Art. 3.- DEL CATASTRO.- Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

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

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

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

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

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

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

Art. 6.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

a).- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

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

b).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

1. Identificación del predio:

2. Tenencia del predio:

3. Descripción física del terreno:

4. Infraestructura y servicios:

5. Uso de suelo del predio:

6. Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

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

Art. 9.- NOTIFICACIÓN.- Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Macará.

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

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley."

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 13.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN.- Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 14.- De la información remitida por las Instituciones Financieras.- Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 15.- De la sistematización de la información.- La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 16.– Establecimiento de valor de la propiedad.- La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 17.- De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad.-

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1´000000	80%
DE 1´000001	A Más	90%

Art. 18.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca.- Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 19.- De la actualización de los avalúos catastrales.- Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Art. 20.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral.- Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 21.- AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.- Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

CAPÍTULO IV

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 22.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 23.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 24.- EMISIÓN DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 25.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 26.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 27.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 28.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente: **1.-** El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; **2.-** El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; **3.-** El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; **4.-** El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; **5.-** El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 29.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

Art. 31.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Art. 32.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

1. El impuesto a los predios urbanos

2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

3. Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Art. 33. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

El plano de valor del suelo (art. 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

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

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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2018

Sector	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	Serv.Mun	TOTAL	NUMER
Homog.		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo calles	Rec.Basura		Manza
SH 1	COBERTURA	99.40	99.80	99.94	85.56	98.78	43.35	79.21	99.33	88.17	126
	DEFICIT	0.60	0.20	0.06	14.44	1.22	56.65	20.79	0.67	11.83	
SH 2	COBERTURA	85.12	85.33	92.05	53.75	82.60	23.21	19.55	91.62	66.65	53
	DEFICIT	14.88	14.67	7.95	46.25	17.40	76.79	80.45	8.38	33.35	
SH 3	COBERTURA	57.45	66.64	73.66	39.32	63.41	17.78	9.78	76.44	50.56	27
	DEFICIT	42.55	33.36	26.34	60.68	36.59	82.22	90.22	23.56	49.44	
SH 4	COBERTURA	38.67	56.11	60.90	27.59	47.94	9.82	6.55	68.36	39.49	33
	DEFICIT	61.33	43.89	39.10	72.41	52.06	90.18	93.45	31.64	60.51	
SH 5	COBERTURA	19.24	25.79	33.93	22.61	24.79	6.41	4.97	33.17	21.36	58
	DEFICIT	80.76	74.21	66.07	77.39	75.21	93.59	95.03	66.83	78.64	
SH 6	COBERTURA	4.65	1.94	13.10	6.64	5.66	0.38	0.00	1.88	4.28	64
	DEFICIT	95.35	98.06	86.90	93.36	94.34	99.63	100.00	98.13	95.72	
MACARA	**T. COBERTURA**	**50.76**	**55.93**	**62.26**	**39.24**	**53.86**	**16.82**	**20.01**	**61.80**	**45.09**	361
	T. DEFICIT	**49.24**	**44.07**	**37.74**	**60.76**	**46.14**	**83.18**	**79.99**	**38.20**	**54.91**	

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2016-2017

ÁREA URBANA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL MACARA

SECTOR	LIMIT.	VALOR	LIMIT.	VALOR	No
HOMOG.	**SUP.**	**M²**	**INF.**	**M²**	**Mz**
1					
	9,38	**100**	8,10	**86**	111
2					
	8,05	**80**	6,83	**68**	53
3					
	6,81	**6º**	5,50	**48**	46
4					
	5,50	**40**	4,22	**31**	35
5					
	4,22	**30**	2,96	**21**	60
6					
	2,95	**8**	1,70	**5**	56

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.-	**GEOMETRICOS**	**COEFICIENTE**
1.1.-	RELACION FRENTE/ FONDO	1.0 a .94
1.2.-	FORMA	1.0 a .94
1.3.-	SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-	LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.-	**TOPOGRAFICOS**	
2.1.-	CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-	TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.-	**ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**	**COEFICIENTE**
3.1.-	INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
	AGUA POTABLE	
	ALCANTARILLADO	
	ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-	VIAS	COEFICIENTE
	ADOQUIN	1.0 a .88

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

HORMIGON
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93
ACERAS
BORDILLOS
TELEFONO
RECOLECCION DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

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

VI = Vsh x Fa x s

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

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

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN

CATASTRO URBANO y RURAL 2016-2017 GAD MACARA

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2,6998	1,4608	0,7258	0,5155	0,5494	0,4855	0,4855	0,0000
VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,9611	0,4484	0,5863	0,1204	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	No tiene	Los. Hor.Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov. Ladill	Bov. Piedra	
	0,0000	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. Fina	Mad. Común	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ESCALERA	Hor. Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor. Simple			
	0,0435	0,0377	0,0295	0,0260	0,0189	0,0403	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est. Estruc	Los. Hor.Ar	Vig. Metáli	Mad. Fina	Mad. Común	Caña			
	12,3730	1,9259	1,5693	1,1413	0,5700	0,2226	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem. Alisa	Mármol	Ter. Marmet	Bal. Cerámi	Bal. Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,1933
REVES. INTERIORES	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
	0,0000	3,8399	0,6795	0,4378	0,2475	1,0677	1,1716	3,0867	0,0000
REVES. EXTERIORES	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Mármol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem. Alisad
	0,0000	0,8598	0,3149	0,2029	0,0902	1,2423	0,5413	1,7394	2,1968
REVES. ESCALERA	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Mármol-Mar	Pied-Ladr.	Bal. Cement	
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000
TUMBADOS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Cham-peado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0,0000
CUBIERTA	Enl. Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal. Cerámi	Bal. Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,3217	1,2840	0,8189	0,6598	0,4373	0,8410	0,5700	0,4237	0,1220
PUERTAS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Hie. Madera	Enrollable		
	0,0000	1,1710	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0,0000	0,0000
VENTANAS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C.Ag. Servi	C.Ag. Lluvi	Can. Combin				
	0,0000	0,1130	0,2718	0,2718	0,9794	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0326	0,0558	0,0837	0,1023	0,1488	0,1674	0,2232	0,4651
ELECTRICAS	No tiene	Alam. Ext.	Tub. Exteri	Empo-trados					

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sau. Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años Cumplidos	**Estable**	**% A Reparar**	**Total Deterioro**
0-2	1	0,84 a .30	0

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

Art. 34.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 35.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 36.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano - marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano - marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 37.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de **0.85 0/00** (CERO OCHENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 38.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 39.- 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. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 40.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 41.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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

CAPÍTULO VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 42.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 43.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL.- Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD:

1. El impuesto a la propiedad rural

Art. 44.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 45.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial

2. Tenencia

3. Descripción del terreno

4. Infraestructura y servicios

5. Uso y calidad del suelo

6. Descripción de las edificaciones

7. Gastos e Inversiones

Art. 46.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrogeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACARA

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GAD MACARA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	15427.39	13591.53	11577.97	**9900**	8752.42	7383.05	5369.49	3691.53
SH 5.2	6236.54	5490.87	4677.40	3999.52	**3525**	2982.69	2169.23	1491.35
SH 4.3	3227.80	2841.86	2420.85	**2070**	1824.41	1543.73	1122.71	771.86
SH 5.3	5307.69	4673.08	3980.77	3403.85	**3000**	2538.46	1846.15	1269.23
SH 5.4	3556.15	3130.96	2667.12	2280.58	**2010**	1700.77	1236.92	850.38
SH 4.11	62372.88	54915.25	46779.66	**40000**	35254.24	29830.51	21694.92	14.915.25
SH 5.31	44230.77	38942.31	33173.08	28365.38	**25000**	21153.85	15384.62	10576.92

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2 .- TOPOGRÁFICOS 1. 00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

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

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

	VIENTOS	
	NINGUNA	
5.2.-	**EROSIÓN**	**0.985 A 0.9**
	LEVE	
	MODERADA	
	SEVERA	
5.3.-	**DRENAJE**	**1.00 A 0.96**
	EXCESIVO	
	MODERADO	
	MAL DRENADO	
	BIEN DRENADO	
6.-	**SERVICIOS BÁSICOS**	**1.00 A 0.942**
	5 INDICADORES	
	4 INDICADORES	
	3 INDICADORES	
	2 INDICADORES	
	1 INDICADOR	
	0 INDICADORES	

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

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

Valoración individual del terreno

VI = S x Vsh x Fa

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 33 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana**.**

Nota.- Si en el Municipio tiene solo catastro rural con sistema de la AME, hay que incorporar a continuación los parámetros técnicos de valoración de edificaciones.

Art. 47.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 48.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

Art. 49.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.85 0/00 (CERO PUNTO OCHENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 50.- DETERMINACION DE LA TASA ADMINISTRATIVA EN PREDIOS URBANOS Y RURALES.- Para determinar la cuantía de la tasa administrativa en predios urbanos y rurales, se aplicará el valor de 1.00 (UN DÓLAR)

Art. 51.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 52.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 53.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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

Art. 54.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 55.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Macará a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

f.) Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará.

f.) Ab. Susana Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico: Que, la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTÓN MACARÁ,** fue aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Macará, en sesiones extraordinarias del 27 y 28 de diciembre del año 2017, en primer y segundo debate respectivamente.

Macará, 29 de diciembre del 2017.

f.) Ab. Susana F. Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN MACARÁ.- En la ciudad de Macará, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil diecisiete, a las 15h00 horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.- LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTÓN MACARÁ,** ejecútese y promulgase la presente Ordenanza Municipal.

f.) Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará.

Proveyó y firmo la presente ordenanza, conforme el decreto que antecede el Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil diecisiete; lo **CERTIFICO.**

f.) Ab. Susana F. Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACARÁ

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su en las artículos 238 y 240, prescribe que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; y, que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales y que todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 14 del artículo 264 de la Constitución del Estado, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 57literal a) establece que al Concejo Municipal le corresponde el

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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

Que, el Art. 4 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, estipula que la Declaratoria de Propiedad Horizontal será aprobada por el Municipio donde se encuentre el bien inmueble.

Que, es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Macara, cuente con una Ordenanza que regule la Declaratoria de Propiedad Horizontal en este Cantón; y,

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales:

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN TODO EL CANTÓN MACARÁ

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio sea declarado en régimen de propiedad horizontal.

La presente ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas de las edificaciones sujetas al Régimen de propiedad horizontal, a las que deberán adaptarse las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras, públicas o privadas y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponden cumplir a la municipalidad al respecto de acuerdo a lo establecido por la ley de Propiedad Horizontal.

Art. 2.- Ámbito General.-Todos los inmuebles para ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir los requisitos contemplados en el Art. 3 de la presente Ordenanza, en la Ley de propiedad horizontal y su reglamento. De tratarse de un inmueble cuyo fin sea el comercio, en el reglamento interno deberá hacer constar las normas para su promoción y publicidad.

En caso de que el inmueble que se va a declarar en propiedad horizontal, esté constituido por un edificio mixto de vivienda y comercio, o sea un conjunto de vivienda y centro comercial, las normas se aplicarán diferenciando el destino para el cual fue construido el inmueble, tal como lo establece el Reglamento a la ley de Propiedad Horizontal.

Art. 3.- Definiciones.-

3.1 Bienes comunes e indivisibles.- En los casos de edificaciones de más de un piso, se repartan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre. También se considerarán bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, habitación del portero y sus dependencias.

3.2 Bienes Comunes Generales.- Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

3.3 Bienes de Dominio Exclusivo.- Son bienes de dominio exclusivo el piso, casa o departamento de vivienda, oficina, o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

CAPITULO II

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 4.- Del Régimen de Propiedad Horizontal.- Podrán sujetarse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del Cantón Macará.

Art. 5.- Están incluidos, dentro de esta Ordenanza, los diversos pisos de un edificio en altura, los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que albergando dos o más unidades, son aptas para dividirse o enajenarse separadamente.

Art. 6.- Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

a) Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.

b) Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (tres pisos o más).

c) Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Art. 7.- En los conjuntos habitacionales de indistinta índole, compuestos de dos o más bloques, los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total. Se

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

considerará como un solo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana.

Art. 8.- En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El área mínima del lote para implantar los conjuntos habitacionales será normada por la Ordenanza de Ornato, Línea de Fábrica y Permisos de Construcción del Cantón Macará.

Art. 9.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetaran a las regulaciones de uso y utilización de suelo que establezca el Plan de ordenamiento Territorial.

CAPITULO III

NORMAS TECNICAS A CONSIDERAR

Art. 10.- Materiales a usarse.- Para que un edificio construido o en construcción, pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Art. 11.- Aprobaciones No Municipales.- Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

Art. 12.- Normas.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las normas siguientes:

12. 1. Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso comunal, tendrán medidor independiente.

12. 2. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad, se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.

12. 3. En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso comunal, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 13.- Áreas Comunes.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

13. 1. Áreas de circulación vehicular y peatonal.

13. 2. Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.

13. 3. Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:

a) Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.

b) Espacios para portería y habitación de personal de guardia.

c) Espacio para reunión de los propietarios y/o para el uso de la administración.

Art. 14.- Normas de Diseño.- Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación Urbana y las empresas de servicios.

Los espacios indicados en la letra b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 m2), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de vivienda o locales. El espacio determinado en la letra c) será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 m2) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 m2) por cada unidad adicional.

Art. 15.- Entrepisos y Mezanines.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 16.- Planos Protocolizados.- Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos y alícuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales. Tales planos, deberán protocolizarse en una de las notarías del Cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral.

Art. 17.- Modificaciones de Planos y Alícuotas.- Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 18.- Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

a) Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 45 metros cuadrados.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

b) Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados

c) Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 90 metros cuadrados.

Art. 19.- Retiros y frentes mínimos: todo conjunto habitacional en lo referente a retiros frontales, laterales y altura, se sujetará a las regulaciones constantes en el informe de línea de fábrica expedido por el Departamento de Planificación Urbana. En conjuntos horizontales los retiros y frentes mínimos laterales entre viviendas se sujetarán a las siguientes normas:

a) Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 7.20 metros entre ejes.

b) Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 9.00 metros.

c) Retiro posterior en todos los casos, mínimo 3.00 metros libres.

Art. 20.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica o con paredes soportantes; las paredes serán de ladrillo, bloque de cemento o similar.

Art. 21.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. La Empresa de Agua Potable juzgará las condiciones de presión de servicio de agua en el sector; dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse.

Art. 22.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Art. 23.- Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínimo de 0,28 metros y contrahuella máxima de 0,19 metros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 0,80 metros, huella mínima de 0.28 metros y contrahuella máxima de 0.19.

Art. 24.- En todo inmueble de apartamentos y/u oficinas que consten de hasta cuatro pisos no se hará necesaria la instalación de ascensor. El "Mezanine" será considerado como un piso adicional.

Art. 25.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Art. 26.- Se exigirá un espacio para parqueamiento de un vehículo por cada estación de vivienda de dos o tres dormitorios. En viviendas de un dormitorio se calculará un espacio por cada 50 metros cuadrados; un espacio por cada 40 metros cuadrados de comercio hasta 400 metros cuadrados, un espacio por cada 25 metros cuadrados en comercios mayores a 400 metros cuadrados.

Art. 27.- En conjuntos en los cuales se desarrolla el uso administrativo o comercial, se considerará para efecto de las normas antes indicadas, cada 50 metros cuadrados de oficina como un departamento de vivienda.

Art. 28.- Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en Propiedad Horizontal, la Dirección de Planificación Urbana, exigirá previamente los informes favorables de las empresas de agua potable y alcantarillado, de la empresa eléctrica y telefónica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

Art. 29.- La Dirección de Planificación previo informe favorable de las Empresas Eléctrica, Telefónica, Agua Potable, Alcantarillado, Cuerpo de Bomberos, revisarán la declaratoria de Propiedad Horizontal, tomando como base las disposiciones de esta Ordenanza, y de la Ley del COOTAD. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo.

Art. 30.- Los muros divisorios entre departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos, así como los que separan éstos de los espacios comunes, deberán tener la resistencia al fuego indicada en la Ordenanza de Edificaciones.

Art. 31.- Los diafragmas o entramados de entrepiso que separen propiedades superpuestas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Resistencia al fuego.

2. Atenuación acústica de 30 decibeles.

Las condiciones anteriores no serán exigibles cuando se utilice losa de hormigón armado de espesor igual o superior a 0,10 m entre las propiedades superpuestas.

Art. 32.- Las techumbres deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos según el caso:

1. Hasta 2 pisos: Techumbre: madera; cielo: cualquiera; cubierta: no combustible.

2. Hasta 6 pisos: Techumbre: madera tratada con retardador al fuego; cielo: no combustible; cubierta: no combustible.

3. Hasta 9 pisos: Techumbre: metálica; cielo: no combustible; cubierta: no combustible.

4. Hasta 15 pisos: Techumbre: losa de hormigón; cielo: losa de hormigón; cubierta: no combustible.

5. Sobre 15 pisos: Techumbre: losa de hormigón; cielo: losa de hormigón; cubierta: terraza accesible.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 33.- La distancia máxima desde la puerta de acceso de un local comercial, un departamento u oficina, hasta la primera grada de bajada de ese mismo piso, será no superior a 40 m.

Art. 34.- Los pasillos comunes que atiendan una superficie no mayor de 300 m2 de oficinas o 500 m2 de departamentos, tendrán un ancho mínimo de 1,40 m. Este ancho se aumentará en 10 cm por cada 100 m2 o fracción de oficinas, o por cada 150 m2 o fracción de departamentos.

Art. 35.- Todas las instalaciones mecánicas, tales como ascensores, bombas elevadoras de agua, que produzcan ruidos molestos a los moradores del edificio, deberán consultar la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.

Art. 36.- En los edificios que componen un conjunto habitacional acogido a la Ley de Propiedad Horizontal, no podrán colocarse muros o rejas de hierro que segreguen una porción del terreno comunal para el uso exclusivo de algún copropietario. No obstante lo anterior, se autoriza la colocación de rejas para la defensa de jardines, de una altura no mayor de 50 cm, que individualicen el terreno de propiedad comunal de un edificio, como asimismo rejas de hierro en el perímetro total del conjunto habitacional. En estos casos deberán contemplarse también las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan la mantención de los bienes destinados a patios y áreas verdes. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, cuando el proyecto aprobado del edificio contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más copropietarios, se admitirá la colocación de rejas de iguales características, que delimiten la porción de terreno a ser utilizadas por cada uno de ellos, destinada a servir exclusivamente como patio individual. Estos patios mantendrán siempre la calidad de bienes comunes del edificio y no podrán construirse ni techarse.

Art. 37.- Las construcciones autorizadas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, que no cumplan con algunas de las características mínimas señaladas en este capítulo, podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

1. Que al momento de acogerse, la estructura del edificio concuerde con los planos originales y/o sus modificaciones, debidamente aprobados.

2. Que se acredite, mediante los certificados que deberán extender los servicios competentes, el buen estado y correcto funcionamiento de los servicios de agua potable, alcantarillado, aguas servidas, electricidad y ascensores cuando proceda.

3. Que la estructura del edificio se encuentre en buen estado de conservación y que posea las características mínimas de resistencia al fuego.

4. Que disponga de escaleras de hormigón armado de un ancho mínimo de 1,2 m.

5. Que disponga de Área de Estacionamiento y espacio para medidores.

Art. 38.- Cumpliéndose con las exigencias del presente capítulo, el Director de Planificación recibirá el edificio, declarándolo acogido a la Ley de Propiedad Horizontal. Los edificios que no cumplan con las condiciones de este capítulo, o que se encuentren fuera de la línea de edificación establecida en el respectivo instrumento de planificación, o que estén afectados por remodelación, o expropiación por causa de utilidad pública, no podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 39.- Cuando los edificios o los conjuntos de edificios en altura o en extensión, se ejecuten por etapas, deberá observarse el siguiente procedimiento:

1. Al momento de requerirse el permiso de edificación, se acompañará una solicitud de ejecución del proyecto por etapas; plano de las edificaciones en el predio comunal, indicando las etapas del conjunto o las partes del edificio que se ejecutarán y las medidas de seguridad que se adoptarán durante la construcción de las siguientes etapas, y una declaración jurada que señale el compromiso irrevocable de la ejecución completa del proyecto dentro del plazo que se indique por el requirente del permiso.

2. Al momento de requerirse la protocolización del plano correspondiente a la etapa ejecutada, se acompañará al Notario el Certificado de Recepción Definitiva parcial de la etapa correspondiente. El plano correspondiente a la etapa recibida parcialmente, aprobado por la Dirección de Planificación, singularizará claramente las partes del edificio o de los edificios del conjunto recibido en la respectiva etapa, y para cada uno de ellos, los recintos que los conforman y que se venderán separadamente, o en su caso, las edificaciones que están en dicha situación y que componen el conjunto en extensión que se recepta parcialmente. En el certificado de recepción definitiva parcial se dejará constancia que la construcción cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal y la presente Ordenanza. La recepción definitiva parcial no libera al propietario o al responsable técnico de la construcción, de la obligación de requerir de la Dirección de Planificación la recepción definitiva total de la obra al término de la última etapa de la construcción. Sobre la base de los planos aprobados y protocolizados, al cursarse las recepciones definitivas parciales de las diferentes etapas de la construcción, se confeccionará el plano definitivo que singularizará claramente cada una de las partes sobre las que se constituya propiedad separada, y se protocolizará ante Notario, conjuntamente con el certificado de recepción definitiva total que acoge la edificación a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 40.- Ascensores y Montacargas.- La instalación de ascensores y montacargas se ajustarán a las normas oficiales y a las disposiciones siguientes:

1. Los sistemas electromecánicos de los ascensores: corresponderá a la Dirección de Planificación Urbana exigir el cumplimiento de esta disposición para los efectos del otorgamiento de la recepción final de la construcción correspondiente. Además del legado de documentos anexos que se requieren para el permiso municipal, se acompañará un plano detallado de la

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

instalación de ascensores o montacargas en aquellos edificios que utilicen este servicio. Este plano se compondrá de las plantas y secciones que permitan definir la obra gruesa y terminaciones de la caja (escotillas), como también todos los detalles de la cabina.

2. Todo edificio de 4 o más pisos deberá contar con ascensores para dar acceso a todos los pisos. Sin embargo, con informe favorable de la Dirección de Planificación podrá autorizar sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, siempre que se cumpla con las demás normas establecidas en esta Ordenanza.

3. En edificios destinados a oficinas, el número, ubicación y características de los ascensores proyectados, se justificará mediante un estudio de tráfico que deberá aprobarse por la Dirección de Planificación, junto con los planos del edificio. Este estudio de tráfico deberá presentarse firmado por un ingeniero o Arquitecto.

4. En edificios destinados a departamentos, la dotación de ascensores atenderá lo siguiente:

a. Se utilizará a lo menos un ascensor en edificios que tengan 4 a 6 pisos, siempre que la superficie edificada por pisos no exceda de 250 m2.

b. En los edificios que dispongan de un solo ascensor, se mantendrá de repuesto un motor principal y una bobina o motor de freno.

c. En edificios de departamentos que tengan 6 o más pisos, que no se ajusten a las disposiciones anteriores, se utilizarán dos ascensores de pasajeros, o uno de los pasajeros y otro de servicio, siempre que este último sea fácilmente accesible por los locatarios, cuando el primero no está en condiciones de funcionamiento.

5. En edificios destinados a hoteles de más de cuatro pisos que tengan más de 50 piezas no podrán instalarse menos de dos ascensores de pasajeros y un ascensor de servicio.

6. Sin perjuicio de lo señalado en los números precedentes, se podrá autorizar la instalación y el uso de ascensores sin puerta de cabina en edificios de departamentos, oficinas y establecimientos industriales, solo bajo las siguientes condiciones:

a. La velocidad de régimen máxima admisible no debe exceder de 0,75 m por segundo.

b. La distancia entre el muro frontal de la caja de ascensor y los montantes laterales del marco de entrada de la cabina no debe ser superior a 20 mm.

c. Las puertas de piso, que deben ser del tipo de abatir metálica o corredizas, se instalará en forma tal, que el muro de caja de ascensor, en el lado del acceso, junto con las puertas mencionadas, sus marcos, quincallería, ventanillas y demás elementos, formen un solo plano vertical sin salientes.

d. Los muros frontales de las cajas de ascensores, entre el umbral de una puerta y dintel de la del piso siguiente, deberán revestirse o terminarse con material de textura similar al de las puertas mismas de modo que presente una superficie dura, resistente, lisa y a plomo con los marcos, pisaderas y puertas en todo el ancho de la caja. No se admitirán estucos ásperos ni terminación a yeso, ni tolerancias mayores de 3 mm en las diferencias de plomos. En lugar visible del hall de ascensores se colocará un aviso que exprese que el ascensor no tiene puerta de cabinas y la capacidad de personas que éste puede transportar.

7. El área bruta de la plataforma de todo ascensor de pasajeros será función de la capacidad del ascensor y su valor no podrá ser inferior a los siguientes:

N° personas	área bruta (m^2)
6	1,25
8	1,65
10	2,15
13	2,60
16	3,25
19	3,60
22	4,00
25	4,50

8. La caja de los ascensores de pasajeros y montacargas paralelos en una caja común, subdividida transversalmente al nivel de cada piso por vigas, de modo que la caja del ascensor sea independiente. La caja terminará inferiormente en un pozo y superiormente en un espacio libre ubicado entre el nivel de la última parada y el piso de la sala de máquinas. Tanto la profundidad del pozo como la altura del espacio libre superior que son fundamentalmente función de la velocidad del ascensor, no podrán ser inferiores a los valores siguientes:

	ascensores de pasajeros		ascensores y montacamillas	montacargas
Velocidad (m/ seg.)	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)
0,25	–	–	1,40	4,60
0,375	–	–	1,40	4,85
0,50	1,10	4,65	1,40	4,85
0,75	1,20	4,75	1,40	5,00
1,00	1,20	4,80	1,40	5,00
1,25	1,40	4,80	1,40	5,00
1,50	1,40	4,80	1,40	5,00
1,75	1,70	5,00	1,70	5,65
2,00	2,50	7,40	2,50	7,40
2,50	2,50	7,40	2,50	7,40
3,00	2,70	7,60	2,70	7,60
3,50	3,10	8,00	–	–
4,00	3,70	8,50	–	–

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

9. La sala de máquinas será de construcción sólida, de dimensiones suficientemente amplias para permitir una disposición adecuada de la maquinaria, con acceso fácil y proporcionado al tamaño de los elementos que se instalarán en su interior, con ventilación adecuada, iluminación artificial suficiente, y cerrada con puertas, resistencia al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior.

10. Los conductores eléctricos instalados en la caja del ascensor para la entrega de la fuerza, ventilación, iluminación, calefacción o señalización de éste, deberán instalarse en cables armados o en tuberías de acero, afianzados sólidamente a los muros de la caja, salvo el cable flexible que una la instalación eléctrica de la cabina con los conductores fijos. No se permitirá instalar en los muros interiores de la caja del ascensor ningún otro conductor eléctrico fuera de los especificados en el inciso anterior, ni cajas de empalme, así como tampoco ningún otro conductor de instalaciones ajenas a las del ascensor.

Art. 41.- Todos los requisitos exigidos por esta Ordenanza de Propiedad Horizontal son complementarios a la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones. En caso de discrepancia prevalecerá ésta última Ordenanza.

CAPITULO IV

DE LA DECLARATORIA A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 42.- Obligatoriedad.- Todo lo establecido en esta Ordenanza es de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un piso, departamento o local comercial, así como para los cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.

Art. 43.- Determinación del inmueble.- En la solicitud que se presente para la declaratoria de Propiedad Horizontal se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye la edificación, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, oficinas, centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.

Art. 44.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Es competencia del Concejo Municipal conocer y resolver la declaratoria de propiedad horizontal presentadas en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Macara, en los casos en que se niegue las solicitudes, deberá fundamentar su decisión.

Se comunicará por escrito al interesado el resultado de su solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de tres días, contados a partir de la fecha de su resolución.

Art. 45.- Condiciones.- Si la declaratoria de propiedad horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, el Jefe de Planeamiento y Desarrollo Urbano Municipal, deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo establecido.-

Art. 46.- Requisitos de trámite.- Para que una edificación sea sometida al régimen de Propiedad Horizontal, deberá cumplir con los siguientes requisitos y presentarlos en la Jefatura de Planeamiento y Desarrollo Urbano Municipal:

46.1 Edificaciones nuevas:

a) Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario;

b) Certificado de no ser deudor al GAD Municipal de Macara;

c) Permiso de Construcción otorgado por la Jefatura de Planeamiento y Desarrollo Urbano Municipal;

d) Tres copias de planos arquitectónicos en que se determine áreas comunes y áreas privadas;

e) Original y tres copias de tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;

f) Planos de la construcción aprobados y sellados por la Jefatura de Planeamiento y Desarrollo Urbano Municipal;

g) Original y copia del informe de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario del cantón Macara, mediante el cual se han aprobado los planos de las instalaciones de provisión de agua;

h) Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

i) Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere el certificado del Cuerpo de Bomberos del Cantón Macara, mediante la cual certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; y,

j) Planos aprobados por CNT sobre las instalaciones telefónicas;

k) Los planos aprobados por la Empresa Eléctrica sobre las instalaciones de conducción de energía eléctrica

l) Pago del 2 x 1000 del avalúo catastral de la edificación por concepto de aprobación de planos

46.2 Edificaciones construidas anteriormente:

a) Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario;

b) Certificado de no ser deudor al GAD Municipal de Macara;

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

c) Tres copias de planos arquitectónicos en que se determine áreas comunes y áreas exclusivas;

d) Original y tres copias de tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;

e) Planos de la construcción aprobados y sellados por la Jefatura de Planeamiento y Desarrollo Urbano Municipal, en el caso de que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes firmados por un arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmada por un ingeniero civil;

f) Original y copia del informe de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario del cantón Macara, mediante la cual certifique el buen estado de las instalaciones de provisión de agua y de recolección de aguas servidas;

g) Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;

h) Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere el certificado del Cuerpo de Bomberos del Cantón Macara, mediante la cual certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; y,

i) Los planos aprobados por la Empresa Eléctrica sobre las instalaciones de conducción de energía eléctrica

Art. 47.- Trámite.- Una vez cumplidos los requisitos establecidos en el artículo anterior la Jefatura de Planeamiento y Desarrollo Urbano Municipal emitirá su informe y lo enviara al despacho de la Alcaldía para conocimiento de la máxima autoridad y aprobación del Concejo Cantonal de Macara.

Aprobado el trámite de Régimen de Propiedad Horizontal se protocolizará en una de las Notarías y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.

Art. 48.- Vigencia.- La presente ordenanza regirá a partir de su sanción y promulgación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICION GENERAL

En todo lo no previsto en la presente ordenanza se aplicarán las disposiciones establecidas para el efecto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento; y, demás leyes conexas.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Macara, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

f.) Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará.

f.) Ab. Susana Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico: Que, la presente ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN TODO EL CANTÓN MACARÁ, fue aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Macará, en sesiones ordinaria y extraordinaria del 18 de abril del año 2016 y el 30 de diciembre del año 2016, en primer y segundo debate respectivamente.

Macará, 04 de enero del 2017.

f.) Ab. Susana F. Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN MACARÁ.- En la ciudad de Macará, a los cuatro días del mes de enero del dos mil diecisiete, a las 10h00 horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.- LA ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN TODO EL CANTÓN MACARÁ,** ejecútese y promulgase la presente Ordenanza Municipal.

f.) Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará.

Proveyó y firmo la presente ordenanza, conforme el decreto que antecede el Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará, a los cuatro días del mes de enero del dos mil diecisiete; lo **CERTIFICO.**

f.) Ab. Susana F. Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

No. 069-2018

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE URCUQUÍ

Considerando:

Que, el artículo 83, numeral 7 de la Constitución de la República del Ecuador por, prescribe que las ecuatorianas y ecuatorianos tienen el deber y responsabilidad de promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir;

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Que, los gobiernos autónomos descentralizados, gozan de autonomía política, administrativa y financiera, bajo los principios de solidaridad y subsidiaridad, entre otros, conforme estipula el artículo 238, inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el literal a) del artículo 2 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 240 de la Constitución, en concordancia con el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de su competencia y jurisdicciones territoriales;

Que, los artículos 264 numeral 5 y 301 de la Constitución, así como los artículos 55 literal e), 57 literal c) y 569 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, disponen entre las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados, crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, de conformidad con el artículo 270 de la Constitución, concomitante con el artículo 163 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta, los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros;

Que, las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno, se conducirán en forma sostenible, responsable transparente y procurarán la estabilidad económica, egresos permanentes se financiarán con ingresos permanentes, según lo dispone el artículo 286 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, el artículo 287 de la Constitución, preceptúa que solamente las instituciones de derecho público podrán financiarse con tasas y contribuciones especiales de mejoras establecidas por ley;

Que, el régimen tributario se regirá por los principios de eficiencia, simplicidad administrativa, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, de conformidad con el artículo 300 de la Constitución;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en base de la autonomía política, administrativa y financiera que comprende el derecho y la capacidad efectiva de este nivel de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propio, en su respectiva circunscripción territorial, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno, en beneficio de sus habitantes. Así mismo establece que la Autonomía financiera es la capacidad para generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y la ley;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias legales;

Que, el artículo 57, en su literal b y c; al concejo municipal le corresponde: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el artículo 60 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone la facultad privativa del Alcalde para la presentación de proyectos de ordenanzas tributarias al Concejo Municipal;

Que, en este sentido, el artículo 164 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que las finanzas públicas en todos los niveles de gobierno, serán conducidas de forma sostenible, responsable y transparente, procurando la estabilidad económica;

Que, el inciso segundo del artículo 66 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las tasas y contribución especial de mejoras o específicas, creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados, ingresarán necesariamente a su presupuesto o cuando corresponda, al de sus empresas;

Que, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son beneficiarios de ingresos por gestión propia provenientes de impuestos, tasas, contribución especial de mejoras o específicas;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, preceptúa que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 569 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula con claridad que los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes;

Que, el artículo 575 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que son sujetos pasivos de la contribución especial, los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública;

Que, el artículo 592 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las contribuciones especiales podrán cobrarse,

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o partes. El gobierno metropolitano o municipal determinará en las ordenanzas respectivas, la forma y el plazo en que los contribuyentes pagarán la deuda por la contribución especial de mejoras que les corresponde. El pago será exigible, inclusive, por vía coactiva, de acuerdo con la ley;

Que, el artículo 593 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el monto total de este tributo no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del mayor valor experimentado por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario. Los reclamos de los contribuyentes, si no se resolvieren en la instancia administrativa, se tramitarán por la vía contencioso tributaria;

Que, el artículo 3 del Código Tributario, establece que no se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes;

Que, el artículo 4 del Código Tributario, señala que las leyes tributarias determinarán, entre otros, la cuantía del tributo o la forma de establecerla y las exenciones y deducciones;

Que, el artículo 6 del Código Tributario, preceptúa que los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión y la reinversión; atenderán a las exigencias de estabilidad y progreso sociales;

Que, el artículo 8 del Código Tributario, reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades para dictar disposiciones para la aplicación de las leyes tributarias y para la armonía y eficiencia de la administración;

Que, el señor Procurador General del Estado mediante oficio PGE. No. 00247 de 02-02-2011, publicado en el Registro Oficial No. 445 del miércoles 11 de mayo de 2011, emitió al respecto su versado pronunciamiento señalando en la parte pertinente que: "El Concejo Cantonal de la Municipalidad de Sucúa, de conformidad con el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tiene competencia para regular mediante ordenanza, la forma de cobro de los tributos destinados al financiamiento de la Municipalidad y sus empresas, pudiendo establecer rebajas de tasas y contribuciones especiales de mejoras, y estableciendo los requisitos para su reconocimiento a los beneficiarios, si es total o parcial (porcentaje), permanente o temporal... ." ; y,

Qué, mediante memorando DPTYD 218-2017 de fecha 5 de abril de 2017 el director de planificación territorial y desarrollo del gobierne autónomo descentralizado municipal de Urcuquí emite informe haciendo referencia a 30 beneficiarios de la obra construcción de aceras y adoquinado de la calle el naranjo vía a San Blas, y en base a lo cual se elaborado la presente ordenanza.

En uso de las atribuciones previstas en el artículo 264, numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 57, literales a), b) y c); del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide la:

ORDENANZA PARA LA DISMINUCIÓN Y EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE ACERAS Y ADOQUINADO EN LA CALLE EL NARANJO DE LA CIUDAD DE URCUQUÍ, CANTÓN URCUQUÍ, PROVINCIA DE IMBABURA.

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto, la disminución y exoneración de la totalidad del valor a pagar por contribución especial de mejoras de la siguiente obra: CONSTRUCCIÓN DE ACERAS Y ADOQUINADO EN LA CALLE EL NARANJO DE LA CIUDAD DE URCUQUÍ, CANTÓN URCUQUÍ, PROVINCIA DE IMBABURA.

Art. 2.- Los administrados.- deberán cancelar únicamente el valor de la primera cuota que ha sido emitida mediante título de crédito.

Art. 3.- Responsabilidad de Cumplimiento.- La Dirección Financiera a través de las Unidades de Rentas y Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado San Miguel de Urcuquí, tendrán bajo su responsabilidad la aplicación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- los contribuyentes beneficiarios de la presente ordenanza podrán cancelar la obligación prorrateada hasta máximo doce meses a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los 14 días del mes de marzo de 2018.

f.) Dr. Julio Cruz Ponce, Alcalde del Cantón Urcuquí.

f.) Ab. . Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

CERTIFICO: Que la presente ORDENANZA PARA LA DISMINUCIÓN Y EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE ACERAS Y ADOQUINADO EN LA CALLE EL NARANJO DE LA CIUDAD DE URCUQUÍ, CANTÓN URCUQUÍ, PROVINCIA DE IMBABURA, fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de San Miguel de Urcuquí, en sesiones

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ordinarias de fechas 7 y 14 de marzo de año 2018, en primero y segundo debate, respectivamente.

f.) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.- En Urcuquí a los 16 días del mes de marzo de 2018, a las 12H00- De conformidad con el Art. 322 (4) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.- En Urcuquí, a los 26 días del mes de marzo de 2018, a las 11h00.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República sanciono la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaría de Concejo cúmplase con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

f.) Dr. Julio Cruz, Alcalde del Cantón Urcuquí.

CERTIFICO: Que el Sr. Dr. Julio Cruz Ponce, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urcuquí, firmo y sancionó la ORDENANZA PARA LA DISMINUCIÓN Y EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE ACERAS Y ADOQUINADO EN LA CALLE EL NARANJO DE LA CIUDAD DE URCUQUÍ, CANTÓN URCUQUÍ, PROVINCIA DE IMBABURA, a los 26 días del mes de marzo de 2018.

f.) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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