



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

SUPLEMENTO

Año II - Nº 265

**Quito, miércoles 11 de
junio de 2014**

Valor: US\$ 1.25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

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

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

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

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

44 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

CASO:

CORTE CONSTITUCIONAL:

0036-13-TI Dispónese la publicación del texto del instrumento internacional: "Tratado Constitutivo del Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP y el Registro Grannacional de los Medicamentos de Uso Humano del ALBA-TCP (ALBAMED)" 2

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Olmedo:** Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014-2015 7
- **Cantón Santa Clara:** Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014-2015 19
- **Cantón San Cristóbal:** De aprobación del plano se zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, edificaciones e instalaciones agropecuarias, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos de predios rurales, que regirán en el bienio 2014 -2015 31

E-010-VZC Cantón Santo Domingo: Derogatoria a la disposición transitoria primera de la Ordenanza que crea y regula el sistema de estacionamientos 43

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Caso No. 0036-13-TI

PLENO DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.- Quito, D. M., 21 de mayo del 2014 a las 16:25.-**VISTOS:** En el caso N.º **0036-13-TI**, conocido y aprobado el informe presentado por la jueza constitucional Tatiana Ordeñana Sierra, en sesión extraordinaria llevada a cabo el 21 de mayo del 2014, el Pleno de la Corte Constitucional, en virtud de lo dispuesto en los artículos 110 numeral 1 y 111 numeral 2, literal **b** de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, en concordancia con el artículo 71 numeral 2 del Reglamento de Sustanciación de Procesos de Competencia de la Corte Constitucional, dispone la publicación en el Registro Oficial y en el portal electrónico de la Corte Constitucional, del texto del instrumento internacional denominado: **"Tratado Constitutivo del Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP y el Registro Grannacional de los Medicamentos de Uso Humano del ALBA-TCP (ALBAMED)"**, a fin de que en el término de 10 días, contados a partir de la publicación, cualquier ciudadano intervenga defendiendo o impugnando la constitucionalidad parcial o total del respectivo tratado internacional. Remítase el expediente a la jueza sustanciadora para que elabore el dictamen respectivo. **NOTIFÍQUESE.**

f.) Wendy Molina Andrade, **PRESIDENTA (E).**

Lo certifico.- Quito, D. M., 21 de mayo del 2014 a las 16:25.

f.) Jaime Pozo Chamorro, **SECRETARIO GENERAL**

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR.- Es fiel copia del original.- Revisado por ... f.) Ilegible.- Quito, a 27 de mayo del 2014.- f.) Ilegible, Secretaría General.

**TRATADO CONSTITUTIVO DEL CENTRO
REGULADOR DE MEDICAMENTOS DEL ALBA-
TCP Y DEL REGISTRO GRANNACIONAL DE LOS
MEDICAMENTOS DE USO HUMANO DEL ALBA-
TCP (ALBAMED)**

El Estado Plurinacional de Bolivia, la República de Cuba, la República del Ecuador, la República de Nicaragua, y la República Bolivariana de Venezuela, países miembros de la Alianza Bolivariana para los Pueblos de Nuestra América - Tratado de Comercio de los Pueblos (ALBA-TCP), en lo adelante denominados "los Estados Partes";

RATIFICANDO el propósito de la Cumbre del ALBA-TCP, celebrada en Cumaná, República Bolivariana de Venezuela, del 15 al 17 de abril de 2009, de aprobar el proyecto grannacional del "Centro Regulador de Medicamentos del ALBA", para el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP;

CONVENCIDOS de la necesidad de establecer el marco de referencia del ALBA-TCP en el ámbito de medicamentos de uso humano, y de dotar a este mecanismo de

cooperación de un Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP, para la implementación de un sistema que contribuya al acceso a medicamentos con calidad, seguridad y eficacia a través del Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP;

RESPONDIENDO al compromiso asumido por los Jefes de Estado y de Gobierno de los países miembros de la Alianza Bolivariana para los Pueblos de Nuestra América - Tratado de Comercio de los Pueblos (ALBA-TCP), de restituir el derecho a la salud de sus pueblos, inspirados en los principios de complementariedad, solidaridad, cooperación y reciprocidad;

CONSIDERANDO que la regulación sobre medicamentos esenciales de uso humano en el contexto del ALBA-TCP tiene el objetivo de salvaguardar la salud pública en nuestros países facilitando y mejorando el acceso equitativo a los medicamentos esenciales y prioritarios que son empleados en los programas sanitarios gubernamentales, con la garantía de su calidad, seguridad, eficacia y al menor costo;

REITERANDO la voluntad de los Estados Partes de respetar la salud de sus pueblos como un derecho humano fundamental e indispensable para el ejercicio de los demás derechos humanos, por lo que los derechos de propiedad intelectual no impiden ni deberán impedir la protección a la salud pública y el acceso a medicamentos;

TENIENDO EN CUENTA que las particularidades de las normativas en cada país y en especial, las disposiciones referidas a los medicamentos de uso humano, limitan la posibilidad de alcanzar un intercambio justo; la comunidad de los países miembros del ALBA-TCP;

ACUERDAN suscribir este Tratado Constitutivo en los siguientes términos:

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1
OBJETO**

El presente Tratado tiene por objeto constituir el Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP, para contribuir a la accesibilidad de los medicamentos esenciales como derecho fundamental del ser humano y elemento clave de la política de salud de nuestros pueblos, mediante el desarrollo e implementación un sistema grannacional y centralizado para el Registro Sanitario de medicamentos como mecanismo de integración regional que permita el acceso a medicamentos con calidad, seguridad, eficacia y a mejores precios para los Países miembros del ALBA-TCP.

**ARTÍCULO 2
DEFINICIONES**

A los efectos del presente Tratado Constitutivo se entenderán las siguientes definiciones:

Registro Sanitario para Medicamentos de Uso Humano: Sistema o proceso mediante el cual todos los productos farmacéuticos o ser empleados en seres humanos son sometidos a una rigurosa evaluación previa a su comercialización, distribución y uso, así como a una permanente revisión posterior, para brindar la garantía de que cumplen y mantienen los patrones de calidad, seguridad y eficacia establecidos, y que la información que los acompaña es consecuente con los mismos.

Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP (ALBAMED): Es la autorización sanitaria para la comercialización, distribución y uso de medicamentos de uso humano, expedida por el Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP bajo condiciones definidas, a partir de la evaluación con resultados satisfactorios de su calidad, seguridad, eficacia e información conforme los requisitos consensuados vigentes, y que es reconocida por todas las autoridades sanitarias de los países miembros del ALBA-TCP.

Medicamentos Esenciales del ALBA-TCP: Son aquellos considerados básicos e indispensables para satisfacer las necesidades de atención de salud de la población de los países del ALBA-TCP, responden a sus programas prioritarios de salud, y han sido seleccionados con base a la importancia que tienen en las diferentes niveles de atención de los sistemas públicos de salud en los países miembros del ALBA-TCP.

CAPÍTULO II DEL CENTRO REGULADOR DE MEDICAMENTOS DEL ALBA-TCP

ARTÍCULO 3 DE LA CONFORMACION DEL CENTRO REGULADOR DE MEDICAMENTOS DEL ALBA-TCP

El Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP será el máximo órgano de coordinación y otorgamiento de los registros para los medicamentos esenciales del ALBA-TCP. El Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP (ALBAMED) será otorgado y coordinado por el mencionado centro.

ARTÍCULO 4 CONSTITUCIÓN, SEDE Y SISTEMA DE DIRECCIÓN

El Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP se constituye como un organismo con personalidad jurídica propia y tendrá su sede en la ciudad de La Habana, República de Cuba y se subordinará técnica y económicamente al ALBA-TCP.

El Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP, contará con un sistema de dirección en el que se encuentren representados todos los Estados Partes, con períodos de mandato rotativos a ser establecidos en los respectivos Estatutos y basará el desempeño de sus funciones en Comisiones en las que participarán todos los Estados Partes.

El Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP, en su condición de entidad en beneficio de la salud pública de los países miembros del ALBA-TCP, actuará bajo un régimen de confidencialidad con arreglo a lo establecido en el presente Tratado Constitutivo, y de conformidad con los principios rectores de la Alianza Bolivariana para los Pueblos de Nuestra América - Tratado de Comercio de los Pueblos (ALBA-TCP).

ARTÍCULO 5 FUNCIONES DEL CENTRO REGULADOR DE MEDICAMENTOS DEL ALBA-TCP

El Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP, ejercerá las siguientes funciones:

1. Conducir las acciones reguladoras asociadas a los medicamentos que se pueden adquirir para todos los Estados Partes, sin menoscabo alguno y en armónica colaboración y complementación con las Autoridades Nacionales Reguladoras de Medicamentos (ANRs) u Organismos de Regulación y Control Nacional existentes en cada uno de ellos.
2. Desarrollar las disposiciones y procedimientos para definir los compromisos y obligaciones que adquirirá el titular de un registro grannacional de medicamentos del ALBA-TCP, en relación a la información sobre la inmovilización, suspensión de la distribución y retiros de medicamentos del mercado, siempre que tales acciones estén vinculadas con la seguridad, eficacia y la protección de la salud pública.
3. Rendir cuentas periódicamente de su gestión a la Secretaría Ejecutiva de la Coordinación Permanente del ALBA-TCP y como mínimo una vez al año.
4. Desarrollar y adoptar los requerimientos aplicables en sus procesos, tomando en cuenta los lineamientos y tendencias actualizadas de la Organización Mundial de la Salud (OMS), la Organización Panamericana de Salud (OPS), la Conferencia Internacional de Armonización (ICH) y otros, así como los criterios de aplicabilidad y conveniencia de los expertos de los Estados Partes convocados a esos fines.
5. Otorgar el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP, para los medicamentos esenciales del, ALBA-TCP que han sido previamente seleccionados.
6. Organizar acciones de transferencia de conocimientos en el alcance de todas sus actividades y funciones relacionadas con el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP, a fin de disminuir las asimetrías existentes.
7. Adoptar las flexibilidades y medidas que permitan proteger la salud pública y el acceso a medicamentos.
8. Promover la investigación, formación y capacitación del talento humano necesario para cada uno de los Estados Partes y el apoyo a las transferencias de tecnologías.
9. Operar con transparencia, para lo cual hará pública sus decisiones y procedimientos, manteniendo a disposición de los Estados Partes y del público las

listas de medicamentos registrados y de todas las acciones que impliquen sanción y liberación de las sanciones que emita.

10. Desarrollar y adoptar los requerimientos aplicables en sus procesos con la participación de todos los Estados Partes, a través de mecanismos transparentes, consensuados y documentados.

ARTÍCULO 6
SOBRE LAS PARTICULARIDADES DE
FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO REGULADOR
DE MEDICAMENTOS DEL ALBA-TCP

El Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP establecerá los requerimientos generales y particulares para su funcionamiento y los requisitos y otras regulaciones relacionadas con el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP, en cuanto a:

1. La normalización de los términos y definiciones aplicables.
2. Las solicitudes de registro centralizado del ALBA-TCP en cuanto a forma y contenido y para las demostraciones pertinentes de calidad, seguridad, eficacia e información.
3. Las normas farmacológicas para las advertencias y precauciones con declaración obligatoria.
4. Las normas de "buenas prácticas" para la fabricación, distribución, almacenamiento, importación y exportación.
5. La liberación de los lotes de los productos que así lo requieran.
6. La vigilancia de medicamentos.
7. Los análisis de laboratorio en cualquiera de las etapas de pre y post registro.

CAPÍTULO III
DEL REGISTRO GRANNACIONAL DE
MEDICAMENTOS DEL ALBA-TCP Y EL
PROCEDIMIENTO PARA SU OTORGAMIENTO Y
RECONOCIMIENTO.

ARTÍCULO 7
SOBRE EL REGISTRO GRANNACIONAL DE
MEDICAMENTOS DEL ALBA- TCP

El Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP será otorgado por el Centro Regulador de Medicamentos del ALBA- TCP para los medicamentos esenciales del ALBA que hayan sido previamente seleccionados.

A partir de la emisión del Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP coexistirán en los Estados Partes del ALBA-TCP dos formas de autorización sanitaria para la comercialización, distribución y uso de los medicamentos de uso humano:

1. El Registro. Nacional, con validez en el territorio que lo otorgó, y en otros, según procesos de armonización o acuerdos previos y;
2. El Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP, válido para todos Estados Partes.

ARTÍCULO 8
SOBRE LOS MEDICAMENTOS QUE REQUIEREN
DEL REGISTRO GRANNACIONAL DE
MEDICAMENTOS DEL ALBA-TCP

Los medicamentos que requieren de Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP serán los considerados en las listas básicas de medicamentos esenciales del ALBA-TCP conformadas, consensuadas y aprobadas por los Estados Partes.

ARTÍCULO 9
SOBRE EL PAGO DE LOS TRÁMITES
RELACIONADOS CON EL REGISTRO
GRANNACIONAL DE MEDICAMENTOS DEL
ALBA-TCP

Todos los trámites relacionados con el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP requerirán del pago de una tasa, por lo que se establecerán las tarifas y el régimen de pagos por los diferentes servicios, certificaciones y trámites del Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP.

ARTÍCULO 10
SOBRE LA OBTENCIÓN DEL REGISTRO
GRANNACIONAL DE MEDICAMENTOS DEL
ALBA-TCP

Para obtener el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP, los medicamentos deberá cumplir con los preceptos generales siguientes:

1. Mostrar las evidencias necesarias de calidad, seguridad y eficacia y de información al Centro Regulador de Medicamentos ALBA-TCP
2. Ser fabricados siguiendo normas de "Buenas prácticas" de fabricación, las que podrán ser comprobadas por el Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP o por las entidades en las que éste delegue, en los casos en los que así se establezca o considere procedente, tal comprobación.
3. Ser distribuidos, importados y exportados, siguiendo normas de buenas prácticas, las que podrán ser comprobadas por el "Centro Regulador de Medicamentos del ALBA, en los casos en los que así se establezca o considere procedente.

ARTÍCULO 11
SOBRE LA DURACIÓN DEL REGISTRO GRAN
NACIONAL DE MEDICAMENTOS DEL ALBA-TCP

El Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP y su renovación tendrán una duración de cinco (5) años, válidos a partir de la emisión del certificado correspondiente.

ARTÍCULO 12
SOBRE EL RECONOCIMIENTO DE LOS ESTADOS
PARTES AL REGISTRO GRANNACIONAL DE
MEDICAMENTOS DEL ALBA-TCP

El Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP deberá reconocerse por las Autoridades Nacionales Reguladoras de Medicamentos (ANRs) de los Estados Partes, a no ser que se considere que se presenta un serio riesgo no esperado para la salud pública, en cuyo caso el Estado Parte en cuestión, presentará la correspondiente solicitud de revisión fundamentada al Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP. Los procedimientos legales y técnicos que al efecto se desarrollen, contemplarán estas situaciones y la obligación del Centro para atender tales solicitudes mediante procedimientos establecidos.

ARTÍCULO 13
SOBRE LAS CERTIFICACIONES OTORGADAS
POR EL REGISTRO GRANNACIONAL DE
MEDICAMENTOS DEL ALBA-TCP

Las Certificaciones otorgadas por el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP estarán en correspondencia con las recomendaciones establecidas en el Esquema de Certificación de la Calidad de los Medicamentos Objeto de Comercio Internacional de la Organización Mundial de la Salud (OMS) y su organismo responsable será el Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP.

CAPÍTULO IV
DE-LOS CONTROLES Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 14
SOBRE LA VIGILANCIA POST REGISTRO DE LOS
MEDICAMENTOS QUE RECIBAN EL REGISTRO
GRANNACIONAL DE MEDICAMENTOS DEL
ALBA-TCP

Los medicamentos que posean el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP serán sometidos a la vigilancia post registro de su calidad; seguridad, eficacia e información por el Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP, conforme a las regulaciones que al efecto se establezcan.

Los medicamentos a los que se les solicite el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP y los que lo ostenten, serán objeto de la comprobación del cumplimiento de sus especificaciones de calidad, siempre que el Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP lo considere necesario.

Los controles realizados a los medicamentos que ingresan a los países no se modifican para aquellos que reciban un Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP.

Los Estados Partes, a través de las autoridades sanitarias correspondientes, y en aplicación de sus sistemas de vigilancia sanitaria informarán al Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP todo comportamiento insatisfactorio de los productos con Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP que represente un riesgo

para la salud, tales como retenciones cautelares, retiros, quejas y otros, basados en razones científicas y comprobadas.

ARTÍCULO 15
SOBRE EL CONTROL DE LOS LOTES DE
MEDICAMENTOS BIOLÓGICOS,
BIOTECNOLÓGICOS, DE LA ALTA TECNOLOGÍA
Y DERIVADOS DE SANGRE

Los lotes de medicamentos biológicos, biotecnológicos, de la alta tecnología y derivados de sangre que ostenten el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP otorgado por el Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP serán liberados lote a lote antes de su comercialización, distribución y uso, sin menoscabo alguno de la liberación que puedan realizar las Autoridades Nacionales Reguladoras de Medicamentos (ANRs) de los Estados Partes.

CAPÍTULO V
DE LA PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

ARTÍCULO 16
SOBRE LAS ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN Y
PUBLICIDAD

Las actividades de promoción y publicidad relacionadas, con los medicamentos a los que se haya otorgado el Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP se conducirán como parte de la promoción de políticas, programas y campañas de salud de los países relativas al uso racional y farmacovigilancia, guías clínicas, protocolos de atención, calidad de los servicios y actividades relacionadas.

CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 17
PROCEDIMIENTO DE RECURSOS Y REFORMAS

Se desarrollarán las disposiciones a seguir para establecer las causas de rechazo o denegación de solicitudes de Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP y el régimen de sanciones aplicables por el Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP ante incumplimientos tales como inmovilización, suspensión, retiro o revocación y cancelación del Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP.

La Alianza Bolivariana para los Pueblos de Nuestra América -Tratado de Comercio de los Pueblos (ALBA-TCP) establecerá la instancia ante la cual los solicitantes del Registro Grannacional de Medicamentos del ALBA-TCP pueden apelar las decisiones del Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP y los procedimientos a seguir para formular las apelaciones, evaluarlas y emitir los dictámenes correspondientes.

ARTÍCULO 18
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las controversias que surjan entre los Estados Partes, derivadas de la aplicación o interpretación de este Tratado Constitutivo, serán sometidas a negociaciones directas

entre ellos. En caso de no ser resueltas por esta vía, serán sometidas a la decisión del Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP. Si transcurrido un período de un (1) año el Centro no llegare a una solución, la controversia será sometida al Consejo Político de la Alianza Bolivariana para los Pueblos de Nuestra América - Tratado de Comercio de los Pueblos (ALBA-TCP) o de aquella instancia que se cree en el marco de dicha Alianza para la resolución Pacífica de controversias.

ARTÍCULO 19 ENMIENDA

Este Tratado podrá ser enmendado, o modificado a iniciativa del Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP, o por solicitud de alguno de los Estados Partes.

Las modificaciones o enmiendas adoptadas entrarán en vigor cuando los Estados Partes hayan manifestado su consentimiento en obligarse, mediante el depósito del instrumento de aceptación respectivo ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba,

ARTÍCULO 20 ENTRADA EN VIGOR, DURACIÓN Y RESERVAS

Este Tratado Constitutivo entrará en vigor a los cinco (5) días contados a partir del día siguiente al depósito del segundo instrumento de ratificación en el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba; y tendrá una duración de veinticinco (25) años, prorrogable automáticamente por períodos iguales.

Para los demás signatarios entrará en vigor a los cinco (5) días contados a partir del día siguiente al depósito del respectivo instrumento de ratificación, y en el orden en que fueron depositadas las ratificaciones.

Los instrumentos de ratificación serán depositados ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba, el cual comunicará la fecha de depósito a los Gobiernos de los Estados que hayan firmado este Tratado Constitutivo y a los que en su caso se hayan adherido a él. El Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba notificará a cada uno de los Estados signatarios, la fecha de entrada en vigor de este Tratado Constitutivo.

Después de su entrada en vigor, el presente Tratado Constitutivo permanecerá abierto a la adhesión de aquellos países que así lo soliciten y sea aprobada por el Consejo Político de la Alianza Bolivariana para los Pueblos de Nuestra América - Tratado de Comercio de los Pueblos (ALBA-TCP), y entrará en vigor para el país adherente a los treinta (30) días contados a partir del día siguiente a la fecha de depósito del respectivo instrumento de adhesión.

Este Tratado no podrá ser firmado con reservas, ni éstas podrán ser recibidas en ocasión de su ratificación o adhesión.

El Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba enviará a cada uno de los países miembros de la Alianza Bolivariana para los Pueblos de Nuestra América - Tratado de Comercio de los Pueblos (ALBA-TCP), copia certificada del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 21 DENUNCIA

Cualquier Estado Parte podrá denunciar el presente Tratado Constitutivo, mediante notificación escrita presentada de manera simultánea ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba y al Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP, con el cual celebrará un acuerdo que establezca los términos de su retirada.

La denuncia surtirá efectos luego de transcurridos doce (12) meses contados a partir de la fecha en que se haya efectuado la notificación durante dicho plazo el Estado denunciante no podrá adquirir nuevas obligaciones, ni podrá solicitar nuevos registros, ni participar en las sesiones y decisiones del Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP.

En fe de lo cual los infrascritos, debidamente autorizados por sus respectivos Gobiernos, han suscrito el presente Tratado Constitutivo en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, a los treinta días del mes de julio del año dos mil trece, en un ejemplar original en idioma español e inglés.

Por el Gobierno del Estado Plurinacional de Bolivia.

f.) Embajador David Choquehuanca Céspedes, Ministro de Relaciones Exteriores.

Por el Gobierno de la República de Cuba.

f.) Bruno Rodríguez Parrilla, Ministro de Relaciones Exteriores.

Por el Gobierno de la República de Nicaragua.

f.) Valdrack L. Jaentschke, Viceministro de Relaciones Exteriores-Secretario de Cooperación Externa.

Por el Gobierno de la República Bolivariana de Venezuela.

f.) Elías Jaua Milano, Ministro del Poder Popular para Relaciones Exteriores

Por el Gobierno de la República del Ecuador.

f.) Ricardo Patiño Aroca, Ministro de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana.

f.) **Lic. Manuel de J. Pérez Perez**, Director Jurídico del Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Cuba.

CERTIFICO Que el texto del Tratado Constitutivo del Centro Regulador de Medicamentos del ALBA- TCP y del Registro Grannacional de los Medicamentos de Uso

Humano del ALBA-TCP (ALBAMED), firmado en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el 30 de julio de 2013, es copia fiel y exacta de su original.

Certificación que se expide; en la ciudad de La Habana, a los 15 días del mes de septiembre de dos mil trece.

f.) Lic. Manuel de J. Pérez Pérez, Director Jurídico.

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y MOBILIDAD HUMANA.- Certifico que es fiel copia del documento que se encuentra en los archivos de la Dirección de Instrumentos Internacionales del Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana.- Quito, 05 noviembre 2013.

f.) Dr. Benjamín Villacís Schettini, Director de Instrumentos Internacionales.

Caso No. 0036-13-TI.

RAZÓN.- Siento por tal que las catorce (14) fojas que anteceden son fiel compulsa de las copias certificadas del "Tratado Constitutivo del Centro Regulador de Medicamentos del ALBA-TCP y el Registro Grannacional de los Medicamentos de Uso Humano del ALBA-TCP (ALBAMED)", que reposan en el expediente No. 0036-13-TI.- Quito, D.M., 26 de mayo de 2014.

f.) Jaime Pozo Chamorro, SECRETARIO GENERAL.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OLMEDO

Considerandos:

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

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

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor

intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

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

Expide:

**La Ordenanza que Regula la Formación de los
Catastros prediales Urbanos y Rurales, la
Determinación, Administración y Recaudación del
Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el
bienio 2014 -2015**

**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. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

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

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

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes del GAD del Cantón Olmedo provincia de Loja.

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

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

Art. 15.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 16.- 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. 17.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 18.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 19.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Orgánico Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 20.- 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. 21.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Art. 22.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 23.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

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

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2013

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	95.25	29.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 2	COBERTURA	99.00	99.00	97.46	30.43	73.84	72.51	55.33	77.29	75.61	51.00
	DEFICIT	1.00	1.00	2.54	69.57	26.16	27.49	44.67	22.71	24.39	
SH 3	COBERTURA	97.24	97.24	97.55	29.15	20.08	40.22	24.19	23.23	53.61	73.00
	DEFICIT	2.76	2.76	2.45	70.85	79.92	59.78	75.81	76.77	46.39	
SH 4	COBERTURA	93.10	93.08	85.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	41.23	61.00
	DEFICIT	6.90	6.92	14.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	58.77	
SH 5	COBERTURA	67.27	67.27	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	11.17	32.78	24.00
	DEFICIT	32.73	32.73	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	88.83	67.23	
SH 6	COBERTURA	28.72	28.72	62.15	24.14	10.83	10.00	12.41	12.48	23.68	29.00
	DEFICIT	71.28	71.28	37.85	75.86	89.17	90.00	87.59	87.52	76.32	
SH 7	COBERTURA	10.59	11.63	21.49	19.40	2.53	2.02	2.53	3.58	9.22	95.00
	DEFICIT	89.41	88.37	78.51	80.60	97.47	97.98	97.47	96.42	90.78	
CIUDAD	COBERTURA	70.72	70.99	75.54	33.36	31.00	33.86	30.01	33.24	47.34	362.00
	DEFICIT	29.28	29.01	24.46	66.64	69.00	66.14	69.99	66.76	52.66	

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

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DEL CANTON OLMEDO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	9,52	80	8,58	72	17
2	8,55	50	7,63	45	20
3	7,53	40	6,2	33	46
4	6,1	32	4,85	26	50
5	4,62	25	3,24	18	54
6	3,14	17	1,91	10	44
7	1,62	10	1,07	7	43

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán **los valores individuales de los terrenos**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

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

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENE O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general;

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

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición		Valor					
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Uuvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Lebrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Polietileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Rubero y		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,4660
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
Paredes		Exterior		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				Closets			
Cubierta				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereoestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		

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

Se establece la constante P1 en el valor de:; y la constante P2 en el valor de:; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

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

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

Art. 24.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 25.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

Art. 26.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 27.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de..... **0.70/oo (CERO SETENTA POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

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

Art. 29.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 30.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 32.- 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. 33.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 34.- 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. 35.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

01.-) Identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

07.-) Gastos e Inversiones

Art. 36.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

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

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 3.1	3.684	3.234	3.029	2.579	2.210	1.474	1.228	532
SH 3.2	2.713	2.382	2.231	1.899	1.628	1.085	844	422
SH 4.3	2.123	1.863	1.745	1.486	1.227	849	660	330
SH 5.3	1.353	1.188	1.113	947	782	541	421	211

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO **1.00 A 0.98**
REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**
CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE **2.26 A 0.65**
0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS **1.00 A 0.96**
PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96**
PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**

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

5.- CALIDAD DEL SUELO **1.00 A 0.70**
5.1.- TIPO DE RIESGOS

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2.- EROSIÓN **0.985 A 0.96**
LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.96**
EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.942**
5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

Art. 37.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 38.- 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. 39.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.50/oo (CERO CINCUENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 40.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su

propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 41. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 42.- 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. 43.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Olmedo de la provincia de Loja a los veintisiete días del mes de diciembre de dos mil trece.

f.) Ab. Jorge Luis Márquez Jiménez, Alcalde.

f.) Ab. Leonardo Miguel Sánchez, Secretario.

CERTIFICADO DE DISCUSION.- CERTIFICO: Que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD del Cantón Olmedo, provincia de Loja, en las sesiones realizadas en los días: 19 y 27 de diciembre de dos mil trece.

f.) Ab. Leonardo Sánchez, Secretario del Concejo.

Al tenor de lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD, estoy remitiendo al Sr. Alcalde, tres ejemplares de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 – 2015**, una vez cumplidos los requisitos de rigor para su aprobación.

Olmedo, dos de enero de dos mil catorce.

f.) Ab. Leonardo Sánchez, Secretario del Concejo.

ALCALDIA DEL CANTON.- RAZON: Una vez recibida la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y**

RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 – 2015, en tres ejemplares firmados y sellados por el Secretario del Concejo Municipal. Al tenor del Art. 322 del COOTAD y en uso de las facultades que la Ley me otorga dispongo sea sancionada y remitida para su promulgación.

Olmedo, seis de enero de 2014.

f.) Ab. Jorge Luis Márquez Jiménez, Alcalde del Cantón Olmedo.

SECRETARIA GENERAL DE LA MUNICIPALIDAD.- Proveyo y firmó la presente **ORDENANZA QUE IMPLEMENTA Y REGULA EL SISTEMA DE IGUALDAD Y PROTECCION INTEGRAL DE DERECHOS DE LAS PERSONAS Y GRUPOS DE ATENCION PRIORITARIA EN EL CANTÓN OLMEDO**, el Sr. Ab. Jorge Luis Márquez Jiménez, Alcalde del Cantón Olmedo, provincia de Loja, a los seis días del mes de enero de dos mil catorce.

LO CERTIFICO.- Olmedo, 06 de Enero de 2014.

f.) Ab. Leonardo Sánchez, Secretario del Concejo Municipal de Olmedo.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CLARA

Considerando:

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

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

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar,*

formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor

intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

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

Expende:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 -2015

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 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 momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

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

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

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CLARA.

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 yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); el GAD Municipal recaudará el 0,15 por mil del avalúo comercial del predio, con una retención del 10% de lo recaudado.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2013

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	95.25	29.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 2	COBERTURA	99.00	99.00	97.46	30.43	73.84	72.51	55.33	77.29	75.61	51.00
	DEFICIT	1.00	1.00	2.54	69.57	26.16	27.49	44.67	22.71	24.39	
SH 3	COBERTURA	97.24	97.24	97.55	29.15	20.08	40.22	24.19	23.23	53.61	73.00
	DEFICIT	2.76	2.76	2.45	70.85	79.92	59.78	75.81	76.77	46.39	
SH 4	COBERTURA	93.10	93.08	85.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	41.23	61.00
	DEFICIT	6.90	6.92	14.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	58.77	
SH 5	COBERTURA	67.27	67.27	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	11.17	32.78	24.00
	DEFICIT	32.73	32.73	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	88.83	67.23	
SH 6	COBERTURA	28.72	28.72	62.15	24.14	10.83	10.00	12.41	12.48	23.68	29.00
	DEFICIT	71.28	71.28	37.85	75.86	89.17	90.00	87.59	87.52	76.32	
SH 7	COBERTURA	10.59	11.63	21.49	19.40	2.53	2.02	2.53	3.58	9.22	95.00
	DEFICIT	89.41	88.37	78.51	80.60	97.47	97.98	97.47	96.42	90.78	
CIUDAD	COBERTURA	70.72	70.99	75.54	33.36	31.00	33.86	30.01	33.24	47.34	362.00
	DEFICIT	29.28	29.01	24.46	66.64	69.00	66.14	69.99	66.76	52.66	

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

VALOR DE M2 DE TERRENO CATASTRO 2014-2015

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR DEL M2	LIMITE INFERIOR	VALOR DEL M2	Nº DE MANZANA
1	10,00	36,67	9,11	17,91	17
2	4,21	15,40	4,64	9,12	24
3	5,53	9,03	3,16	5,16	21
4	3,31	5,04	2,53	3,42	16

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

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

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

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

Cuadro de factores de reposición

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

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

Se establece la constante P1 en el valor de: 13.3225; y la constante P2 en el valor de: 12.6017; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARA R	TOTAL
CUMPLIDO S			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

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

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

- El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

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

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

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

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

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

Art. 28.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.00100 o/oo (UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

1. - El impuesto a la propiedad rural

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

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

01.-) Identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

07.-) Gastos e Inversiones

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

comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SANTA CLARA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

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

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 3.1	19859	17324	15000	13732	11408	8873	6972	3592
SH 4.1	7231	6308	5462	5000	4154	3231	2538	1308
SH 5.2	1741	1519	1315	1204	1000	778	611	315
SH 5.3	2611	2278	1972	1806	1500	1167	917	472

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

factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media,

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO **1.00 A 0.98**
REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**
CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE **2.26 A 0.65**
0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001a 50.0000
50.0001a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS **1.00 A 0.96**
PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96**
PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**
PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN

HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.70**

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 A 0.96**
LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.96**
EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.942**
5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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

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

Art. 40.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.00050o/oo (CERO CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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

Art. 43.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

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

Emitido en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Clara, el trece de febrero de dos mil catorce.

f.) Lic. Víctor Hugo Verdesoto, Alcalde, GADMSC.

f.) Ing. Carlos Tapia, Secretario General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Clara, en primer debate en sesión ordinaria del 5 de febrero de 2014 y en segundo debate en sesión ordinaria del 13 de febrero de 2014.

f.) Ing. Carlos Tapia, Secretario General.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CLARA, Ejecútese y envíese para su publicación en la Gaceta Oficial de la Municipalidad, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Santa Clara 13 de febrero de 2014.

f.) Lic. Víctor Hugo Verdesoto, Alcalde, GADMSC.

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial, la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 -2015, Alcalde del GAD Municipal de Santa Clara, el 13 de febrero de 2014, LO CERTIFICO:

f.) Ing. Carlos Tapia, Secretario General.

EL CONCEJO CANTONAL DE SAN CRISTÓBAL
Provincia de Galápagos

Considerando:

Que, la Constitución de la República en el artículo 264, numeral 9, establece que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales, entre otras, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 1, establece como ámbito del Código, la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio; el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial;

Que, el COOTAD en su artículo 55, literal i), determina que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrá como competencia exclusiva, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el COOTAD en su artículo 57, literal a), señala que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el COOTAD en su artículo 60, determina que le corresponde al Alcalde o alcaldesa: d) Presentar proyectos de ordenanzas al Concejo Municipal en el ámbito de competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;

Que, el COOTAD en su artículo 139, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial;

Que, el COOTAD en su artículo 185, determina que los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley;

Que, el COOTAD en su artículo 186, establece que los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías;

Que, el COOTAD en su artículo 225, señala que los ingresos tributarios comprenderán las contribuciones señaladas en este Código y se dividirán en los tres capítulos básicos siguientes: Capítulo I. Impuestos, que incluirán todos los que corresponden a los gobiernos autónomos descentralizados, por recaudación directa o por participación. Capítulo II. Tasas, que comprenderá únicamente las que recaude la Tesorería o quien haga sus veces de los gobiernos autónomos descentralizados, no incluyéndose, por consiguiente, las tasas que recauden las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados. Capítulo III. Contribuciones Especiales de Mejoras y de Ordenamiento, que se sujetarán a la misma norma del inciso anterior;

Que, el COOTAD en su artículo 496, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo;

Que, el COOTAD en su artículo 516, señala que los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

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

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

En uso de las facultades conferidas en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículos 7 y 57, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

La “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 - 2015**”.

Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO. Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales excepto las zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES. Los predios rurales están gravados de conformidad con lo previsto en los artículos del 514 al 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 3. EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. El hecho generador del impuesto predial rural constituye la propiedad de los inmuebles rurales ubicados en el cantón San Cristóbal.

El catastro registrará los elementos físicos geométricos, así como la descripción cualitativa y cuantitativa que definen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en la ficha predial rústica con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación del predio
2. Ubicación Político Administrativa
3. Propietario(s), Poseedor (es), Posesionario (s), del predio
4. Información Legal
5. Uso de la tierra
6. Cobertura de la tierra
7. Servicios Básicos
8. Vías de Acceso
9. Riego
10. Relieve
11. Construcciones e Instalaciones
12. Croquis del predio y Construcciones
13. Observaciones
14. Información proporcionada

Art. 4. SUJETO ACTIVO. El sujeto activo del impuesto a los predios rurales es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Cristóbal.

Art. 5. SUJETO PASIVO. Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios, usufructuarios, posesionarios o que se registren como titulares catastrales de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del cantón San Cristóbal.

Art. 6. VALOR DE LA PROPIEDAD. Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y el valor de la reposición previstos en la ley; en base a la información componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada zona y que se describen a continuación:

- a) **Valor de los terrenos.** Es el precio en dólares de los Estados Unidos de América por hectárea de tierra rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas, fincas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela, finca o solar.

La identidad de zonas homogéneas se establece a partir del análisis cuantitativo y cualitativo del uso del suelo, aptitud agrícola y forestal, existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, demanda sobre el recurso tierra, accesibilidad a la infraestructura vial, a los servicios sociales de salud y educación, así como, la disponibilidad de servicios básicos (agua, luz, alcantarillado) y la cercanía a las áreas o centros urbanos, se determinan las zonas de valoración de la tierra rural, establecidas y analizadas mediante el uso de un Sistema Información Geográfica.

El valor base que consta en el plano de valor de la tierra rural resultante, ha sido realizado en base a las unidades de análisis y conceptos que en su orden cualitativo y cuantitativo se detallan.

UNIDADES DE ANÁLISIS	ORDEN	CONCEPTOS
A	1	Pendiente
	2	Uso de la tierra
	3	Aptitud agropecuaria y forestal
B	4	Disponibilidad de servicios básicos
	5	Accesibilidad vial
	6	Accesibilidad al área urbana
	7	Accesibilidad a infraestructura social
C	8	Movimientos en masa
	9	Susceptibilidad a inundación
	10	Susceptibilidad a erosión

Cuadro No. 1: Variables consideradas para la Valoración de la Tierra Rural.

Las variables mencionadas han sido la base para la elaboración del plano de valoración de la tierra, por zonas

homogéneas los mismos que se expresan en valores de unidades monetarias

ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR - AREA RURAL CANTÓN SAN CRISTÓBAL

TABLAS DE VALORACIÓN POR HECTÁREA

VALOR EN DÓLARES POR HECTÁREA - CANTÓN SAN CRISTÓBAL - PARROQUIAS: PUERTO BAQUERIZO MORENO Y EL PROGRESO

CLASE 4	REGULAR	500	1000			
CLASE 3	BUENA	2000				
CLASE 2	MUY BUENA	2865	5015			
CLASE 1	EXCELENTE	6650				

VALOR EN DÓLARES POR HECTÁREA - CANTÓN SAN CRISTÓBAL - PARROQUIA SANTA MARIA (FLOREANA)

CLASE 4	REGULAR	500	1000			
CLASE 2	MUY BUENA	4600				
CLASE 1	EXCELENTE	6000				

Para la implementación catastral, la Municipalidad ha considerado: Que de acuerdo a los valores de mercado establecidos en el estudio de valoración masiva de la tierra, en el cuadro de zonas homogéneas de valor definido, a todas las clases de tierra, obtenida real y técnicamente, este valor será la base cuantitativa para la implementación catastral, la gestión administrativa, técnica y tributaria institucional.

Las particularidades de cada terreno de acuerdo las condiciones que presenta por su tamaño del predio, disponibilidad de servicios básicos, uso de la tierra, accesibilidad al predio y disponibilidad de riego, que son factores de aprecio y de demérito, permiten definir el valor individual del predio, pues al valor obtenido en el plano de valoración se aplicarán los factores indicados y que cada uno de los predios tenga según información individual recogida en ficha predial.

Por lo tanto, el valor comercial de cada uno de los predios rurales está dado por el valor del terreno en dólares de los Estados Unidos de América por hectárea dentro de cada zona homogénea de precio delineada en el mapa de precios comerciales de la tierra, multiplicado por los factores antes descritos, valor comercial individual que se expresa en la siguiente fórmula:

$$\text{VALOR DE LA TIERRA} = \text{VZHP} \times \text{Ft} \times \text{S}$$

En donde:

VZHP. = VALOR DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE PRECIOS

Ft. = FACTOR TOTAL DE MÉRITO O DE DEMÉRITO DEL TERRENO

S. = SUPERFICIE EN HECTÁREAS

b) Condiciones especiales. Cuando los predios cuyo valor calculado con el sistema SIGTIERRAS, sea inferior a 15 remuneraciones mensuales básicas unificadas, es decir equivalentes a 4.770,00 USD de valor, se cobrará como contribución predial, la cantidad de USD. 1,50 (Un dólar de los Estrados Unidos de América 50/100) a cada uno de los predios, pues los mismos antes ya venían contribuyendo tributariamente.

Es necesario mencionar y establecer que en el área rural del cantón San Cristóbal existen predios con una superficie inferior a 2.500 m² de superficie que se los denomina de uso habitacional, y además existen predios cuya superficie oscila entre 2.500,01 m² y 10.000 m² de superficie que se los denomina huertos de producción familiar para el autoconsumo y sustentabilidad del hogar, a los predios aquí conceptualizados y descritos, no se los puede valorar como de producción agropecuaria con un valor o costo de la tierra por hectárea, los mismos se encuentran ubicados en diferentes sectores del área rural cantonal, para los cuales de acuerdo con la investigación efectuada se ha establecido una tabla de rangos de superficie y valor por metro cuadrado de terreno, es decir estos predios tienen una valoración especial, complementaria a la metodología de valoración por zonas homogéneas (definiendo identidades u homogeneidades), por las características físicas, agrologicas y económicas en el estudio de valoración.

De otra parte, con el propósito de que el usuario pueda acceder a beneficios de Instituciones del Gobierno Nacional, la Jefatura de Inmobiliarios Urbanos y Rurales aplicará la tabla de valor de la tierra para los usos descritos en las tablas en el presente apartado cuyo detalle es el siguiente:

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN SAN CRISTÓBAL PARROQUIA EL PROGRESO_CLASE 1							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	5,00000	4,7282	5,00	1.177,31	1.182,31
250,01	500,00	249,99	4,72906	4,187	1.182,31	1.046,79	2.229,11
500,01	750,00	249,99	4,45813	3,645	2.229,11	911,33	3.140,43
750,01	1.000,00	249,99	4,18719	3,104	3.140,43	775,86	3.916,29
1.000,01	1.500,00	499,99	3,91625	3,103	3.916,29	1.551,72	5.468,01
1.500,01	2.000,00	499,99	3,64531	2,562	5.468,01	1.280,78	6.748,78
2.000,01	2.500,00	499,99	3,37438	2,020	6.748,78	1.009,84	7.758,62
2.500,01	3.000,00	499,99	3,10344	1,478	7.758,62	738,90	8.497,53
3.000,01	3.500,00	499,99	2,83250	0,936	8.497,53	467,97	8.965,49
3.500,01	4.000,00	499,99	2,56156	0,394	8.965,49	197,03	9.162,52
4.000,01	4.500,00	499,99	2,29063	0,148	9.162,52	73,91	9.088,61
4.500,01	5.000,00	499,99	2,01969	0,690	9.088,61	344,85	8.743,77
5.000,01	6.000,00	999,99	1,74875	0,123	8.743,77	123,12	8.866,89
6.000,01	7.000,00	999,99	1,47781	0,419	8.866,89	418,75	8.448,14
7.000,01	8.000,00	999,99	1,20688	0,961	8.448,14	960,63	7.487,51
8.000,01	9.000,00	999,99	0,93594	1,503	7.487,51	1.502,50	5.985,01
9.000,01	10.000,00	999,99	0,66500	0,665	5.985,01	665,00	6.650,01

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN SAN CRISTÓBAL PARROQUIA EL PROGRESO_CLASE 2							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250.00	249.00	3.50000	3.305	3.50	823.00	826.50
250.01	500.00	249.99	3.30588	2.918	826.50	729.40	1,555.91
500.01	750.00	249.99	3.11175	2.529	1,555.91	632.34	2,188.25
750.01	1,000.00	249.99	2.91763	2.141	2,188.25	535.28	2,723.53
1,000.01	1,500.00	499.99	2.72350	2.141	2,723.53	1,070.56	3,794.09
1,500.01	2,000.00	499.99	2.52938	1.753	3,794.09	876.44	4,670.52
2,000.01	2,500.00	499.99	2.33525	1.365	4,670.52	682.31	5,352.83
2,500.01	3,000.00	499.99	2.14113	0.976	5,352.83	488.19	5,841.02
3,000.01	3,500.00	499.99	1.94700	0.588	5,841.02	294.06	6,135.08
3,500.01	4,000.00	499.99	1.75288	0.200	6,135.08	99.94	6,235.02
4,000.01	4,500.00	499.99	1.55875	0.188	6,235.02	94.19	6,140.83
4,500.01	5,000.00	499.99	1.36463	0.577	6,140.83	288.31	5,852.51
5,000.01	6,000.00	999.99	1.17050	0.006	5,852.51	5.75	5,858.26
6,000.01	7,000.00	999.99	0.97638	0.383	5,858.26	382.50	5,475.76
7,000.01	8,000.00	999.99	0.78225	0.771	5,475.76	770.75	4,705.01
8,000.01	9,000.00	999.99	0.58813	1.159	4,705.01	1,159.00	3,546.00
9,000.01	10,000.00	999.99	0.39400	0.394	3,546.00	394.00	3,940.00

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN SAN CRISTÓBAL PARROQUIA EL PROGRESO_CLASE 3							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250.00	249.00	2.00000	1.887	2.00	469.89	471.89
250.01	500.00	249.99	1.88750	1.663	471.89	415.62	887.52
500.01	750.00	249.99	1.77500	1.438	887.52	359.37	1,246.89
750.01	1,000.00	249.99	1.66250	1.213	1,246.89	303.12	1,550.02
1,000.01	1,500.00	499.99	1.55000	1.213	1,550.02	606.25	2,156.26
1,500.01	2,000.00	499.99	1.43750	0.988	2,156.26	493.75	2,650.01
2,000.01	2,500.00	499.99	1.32500	0.763	2,650.01	381.25	3,031.26
2,500.01	3,000.00	499.99	1.21250	0.538	3,031.26	268.75	3,300.01
3,000.01	3,500.00	499.99	1.10000	0.313	3,300.01	156.25	3,456.26
3,500.01	4,000.00	499.99	0.98750	0.087	3,456.26	43.75	3,500.01
4,000.01	4,500.00	499.99	0.87500	0.138	3,500.01	68.75	3,431.26
4,500.01	5,000.00	499.99	0.76250	0.363	3,431.26	181.25	3,250.01
5,000.01	6,000.00	999.99	0.65000	0.025	3,250.01	25.00	3,225.01
6,000.01	7,000.00	999.99	0.53750	0.250	3,225.01	250.00	2,975.00
7,000.01	8,000.00	999.99	0.42500	0.475	2,975.00	475.00	2,500.00
8,000.01	9,000.00	999.99	0.31250	0.700	2,500.00	700.00	1,800.00
9,000.01	10,000.00	999.99	0.20000	0.200	1,800.00	200.00	2,000.00

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN SAN CRISTÓBAL PARROQUIA EL PROGRESO_CLASE 4							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	1,00000	0,942	1,00	234,56	235,56
250,01	500,00	249,99	0,94219	0,827	235,56	206,64	442,20
500,01	750,00	249,99	0,88438	0,711	442,20	177,73	619,93
750,01	1.000,00	249,99	0,82656	0,595	619,93	148,83	768,76
1.000,01	1.500,00	499,99	0,76875	0,595	768,76	297,66	1.066,41
1.500,01	2.000,00	499,99	0,71094	0,480	1.066,41	239,84	1.306,26
2.000,01	2.500,00	499,99	0,65313	0,364	1.306,26	182,03	1.488,29
2.500,01	3.000,00	499,99	0,59531	0,248	1.488,29	124,22	1.612,51
3.000,01	3.500,00	499,99	0,53750	0,133	1.612,51	66,41	1.678,91
3.500,01	4.000,00	499,99	0,47969	0,017	1.678,91	8,59	1.687,50
4.000,01	4.500,00	499,99	0,42188	0,098	1.687,50	49,22	1.638,28
4.500,01	5.000,00	499,99	0,36406	0,214	1.638,28	107,03	1.531,25
5.000,01	6.000,00	999,99	0,30625	0,041	1.531,25	40,63	1.490,63
6.000,01	7.000,00	999,99	0,24844	0,156	1.490,63	156,25	1.334,38
7.000,01	8.000,00	999,99	0,19063	0,272	1.334,38	271,88	1.062,50
8.000,01	9.000,00	999,99	0,13281	0,388	1.062,50	387,50	675,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,07500	0,075	675,00	75,00	750,00

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN SAN CRISTÓBAL PARROQUIA SANTA MARIA (FLOREANA)_CLASE 1							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250.00	249.00	4.00000	3.7868	4.00	942.91	946.91
250.01	500.00	249.99	3.78750	3.3626	946.91	840.62	1,787.54
500.01	750.00	249.99	3.57500	2.9376	1,787.54	734.37	2,521.91
750.01	1,000.00	249.99	3.36250	2.5126	2,521.91	628.12	3,150.03
1,000.01	1,500.00	499.99	3.15000	2.5125	3,150.03	1,256.25	4,406.28
1,500.01	2,000.00	499.99	2.93750	2.0875	4,406.28	1,043.75	5,450.03
2,000.01	2,500.00	499.99	2.72500	1.6625	5,450.03	831.25	6,281.28
2,500.01	3,000.00	499.99	2.51250	1.2375	6,281.28	618.75	6,900.02
3,000.01	3,500.00	499.99	2.30000	0.8125	6,900.02	406.25	7,306.27
3,500.01	4,000.00	499.99	2.08750	0.3875	7,306.27	193.75	7,500.02
4,000.01	4,500.00	499.99	1.87500	-0.0375	7,500.02	- 18.75	7,481.27
4,500.01	5,000.00	499.99	1.66250	-0.4625	7,481.27	- 231.25	7,250.01
5,000.01	6,000.00	999.99	1.45000	0.1750	7,250.01	175.00	7,425.01
6,000.01	7,000.00	999.99	1.23750	-0.2500	7,425.01	- 250.00	7,175.01
7,000.01	8,000.00	999.99	1.02500	-0.6750	7,175.01	- 675.00	6,500.01
8,000.01	9,000.00	999.99	0.81250	-1.1000	6,500.01	- 1,100.00	5,400.01
9,000.01	10,000.00	999.99	0.60000	0.6000	5,400.01	600.00	6,000.01

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN SAN CRISTÓBAL PARROQUIA SANTA MARIA (FLOREANA)_CLASE 2							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250.00	249.00	3.00000	2.8407	3.00	707.34	710.34
250.01	500.00	249.99	2.84125	2.5238	710.34	630.94	1,341.28
500.01	750.00	249.99	2.68250	2.2063	1,341.28	551.56	1,892.84
750.01	1,000.00	249.99	2.52375	1.8888	1,892.84	472.19	2,365.02
1,000.01	1,500.00	499.99	2.36500	1.8888	2,365.02	944.37	3,309.40
1,500.01	2,000.00	499.99	2.20625	1.5713	3,309.40	785.62	4,095.02
2,000.01	2,500.00	499.99	2.04750	1.2538	4,095.02	626.87	4,721.89
2,500.01	3,000.00	499.99	1.88875	0.9363	4,721.89	468.12	5,190.02
3,000.01	3,500.00	499.99	1.73000	0.6188	5,190.02	309.37	5,499.39
3,500.01	4,000.00	499.99	1.57125	0.3013	5,499.39	150.62	5,650.01
4,000.01	4,500.00	499.99	1.41250	-0.0163	5,650.01	- 8.13	5,641.89
4,500.01	5,000.00	499.99	1.25375	-0.3338	5,641.89	- 166.88	5,475.01
5,000.01	6,000.00	999.99	1.09500	0.1425	5,475.01	142.50	5,617.51
6,000.01	7,000.00	999.99	0.93625	-0.1750	5,617.51	- 175.00	5,442.51
7,000.01	8,000.00	999.99	0.77750	-0.4925	5,442.51	- 492.50	4,950.01
8,000.01	9,000.00	999.99	0.61875	-0.8100	4,950.01	- 810.00	4,140.00
9,000.01	10,000.00	999.99	0.46000	0.4600	4,140.00	460.00	4,600.00
10,000.01	11,000.00	999.99	0.46000	-4.6001	4,600.00	- 4,600.00	

ANÁLISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN SAN CRISTÓBAL PARROQUIA SANTA MARIA (FLOREANA)_CLASE 4							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250.00	249.00	1.00000	0.9420	1.00	234.56	235.56
250.01	500.00	249.99	0.94219	0.8266	235.56	206.64	442.20
500.01	750.00	249.99	0.88438	0.7110	442.20	177.73	619.93
750.01	1,000.00	249.99	0.82656	0.5953	619.93	148.83	768.76
1,000.01	1,500.00	499.99	0.76875	0.5953	768.76	297.66	1,066.41
1,500.01	2,000.00	499.99	0.71094	0.4797	1,066.41	239.84	1,306.26
2,000.01	2,500.00	499.99	0.65313	0.3641	1,306.26	182.03	1,488.29
2,500.01	3,000.00	499.99	0.59531	0.2484	1,488.29	124.22	1,612.51
3,000.01	3,500.00	499.99	0.53750	0.1328	1,612.51	66.41	1,678.91
3,500.01	4,000.00	499.99	0.47969	0.0172	1,678.91	8.59	1,687.50
4,000.01	4,500.00	499.99	0.42188	-0.0984	1,687.50	- 49.22	1,638.28
4,500.01	5,000.00	499.99	0.36406	-0.2141	1,638.28	- 107.03	1,531.25
5,000.01	6,000.00	999.99	0.30625	-0.0406	1,531.25	- 40.63	1,490.63
6,000.01	7,000.00	999.99	0.24844	-0.1563	1,490.63	- 156.25	1,334.38
7,000.01	8,000.00	999.99	0.19063	-0.2719	1,334.38	- 271.88	1,062.50
8,000.01	9,000.00	999.99	0.13281	-0.3875	1,062.50	- 387.50	675.00
9,000.01	10,000.00	999.99	0.07500	0.0750	675.00	75.00	750.00

c) El valor de las edificaciones. Es el precio de las construcciones que se hayan edificado con el carácter de permanentes sobre un solar, calculado sobre el método de reposición y, donde el valor de reposición se determina aplicando un proceso que permite la simulación de la construcción de la obra que va a ser evaluada a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad, este proceso desarrollado se sustenta en los estudios de valoración de edificaciones (Construcciones), efectuado bajo los principios y bases conceptuales metodológicas del Costo de Reposición establecido en el COOTAD.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro que se multiplicará por el factor de depreciación total, el mismo que se obtendrá por la depreciación de los elementos principales de una unidad edificada como son: estructura, paredes y cubierta, así como de la depreciación del estado de conservación de la unidad investigada.

La tabla de valores de agregación que se detalla esta expresada en unidades monetarias por cada ítem o rubro, situación que permite tener una mejor transparencia y objetividad del tema y del proceso a aplicar.

MATERIALES PRINCIPALES EMPLEADOS EN LA EDIFICACIÓN, SU CÓDIGO Y ADEMÁS EL USO DE LA EDIFICACIÓN POR PISO - ÁREA RURAL CANTÓN SAN CRISTÓBAL - PROVINCIA DE GALÁPAGOS																				
MATERIALES		VALOR EN US\$	MATERIALES		VALOR EN US\$	MATERIALES		VALOR EN US\$	MATERIALES		VALOR EN US\$	MATERIALES		VALOR EN US\$	MATERIALES		VALOR EN US\$	USO DE LA EDIFICACIÓN		
No tiene	0		Esmalte	18	Pared madera normal	37	PUERTAS			No. BAÑOS			CONDICIÓN DE CONSTRUCCIÓN			Artisanal	1			
			Steel Panel - Policarbonato	19	Pared madera tratada	38	Puerta de aluminio	1		1/2 baño	1		CONDICIÓN FÍSICA			Blanco	2			
Adobe	1		Estuco	20	Pared prefabricada	39	Puerta de hierro	2		1 baño	2		En construcción	1		Bodega	3			
Alfombra	2		Fibra de vidrio	21	Parquet	40	Puerta enrollable	3		15 baños	3		Reconstruido	2		Casa comunal	4			
Aluminio	3		Fibra mineral - Armstrong	22	Piedra	41	Puerta madera panel	4		2 baños	4		Reconstruida	3		Cisterna superficial	5			
Arenacal	4		Graniplast	23	Tablón	42	Puerta madera serral	5		2.5 baños	5		VALOR CULTURAL			Comercio	6			
Arena cemento	5		Hierro	24	Tapial	43	Puerta plástica	6		3 baños	6		No tiene	0		Cuarto de orden	7			
Asbesto cemento	6		Ho. Armado	25	Teja ordinaria	44	COCINA			M. mayor a 3 baños	7		Histórico	1		Culto	8			
Bahareque	7		Hormigón - Madera	26	Teja vidriada	45	Bajo	1		INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS			Arquitectónico	2		Educación	9			
Baldosa	8		Ho. Simple	27	Tierra	46	M. cdo	2		No tiene	0		SOBRE CONSERVACIÓN DE UN			Estable	10			
Bloque	9		Ladrillo	28	Vidrios claros	47	Alto	3		Si tiene	1		Malo	1		Gasolinera	11			
Cady-paja	10		Madera (Estructural)	29	Vidrios oscuros	48	Extra	4		INSTALACIONES ESPECIALES			Regular	2		Hotel	12			
Calcitrinas	11		Madera - Duela (Tumbado)	30	Vitril	49	CLOSET			Aire acondicionado central	1		Buena	3		Industrial	13			
Caña	12		Madera - Ladrillo	31	Zinc	50	No tiene	0		Ascensor	2		Muy buena	4		Invernadero	14			
Cantao	13		Madera Triplex (Tumbado)	32	Césped	51	Si tiene	1		M. anticargas	3					Motel	15			
Caucho	14		Malla	33	Plástico P.V.C.	52	ELEMENTOS DECORATIVOS			Sistema de seguridad	4					Oficinas	16			
Cerámica	15		Malla enlucida	34	Ferrocemento	53	No tiene	0		Sistema alternativo de ener	5					Parque avícola	17			
Chova	16		M. ármol	35	Tejuelo	54	Chimeneas	1		Sistema contra incendios	6					Perqueriza (chanchito)	18			
Duela	17		Papel tapiz	36	Lona	55	Pared de madera	2		Sistema de gas centralizado	7					Salud	19			
					Caña enlucida - Tumbado	56	Pared decorativa	3								Vivienda	20			
																Otros	21			

ANEXO No 9 - MATRIZ DE VALORACION DE EDIFICACIONES POR PISO Y POR BLOQUE EDIFICADO PARA EL AREA RURAL DEL CANTON SAN CRISTOBAL

ESTRUCTURA			ACABADOS			DISPONIBILIDAD DE BAÑOS E INSTALACIONES		
MAMPOSTERIA SOPORTANTE			PISOS			BAÑOS		
MATERIALES		VALOR EN USD/m2	MATERIALES		VALOR EN USD/m2			
Adobe		-	Alfombra		11,97	¼ baño		19,48
Bloque		40,33	Arena cemento		5,90	1 baño		28,83
Ladrillo		39,31	Baldosa		23,19	1,5 baños		48,31
Piedra		24,77	Caña		5,12	2 baños		57,66
Tapial		-	Cerámica		34,27	2,5 baños		77,14
			Duela		43,05	3 baños		86,49
			Ladrillo		12,68	Mayor a 3 baños		115,32
			Mármol		55,56			
			Parquet		42,20			
			Tablón		65,35			
			Tierra		1,52			
			Vínil		20,24			
			Tejuelo		28,64			
COLUMNAS			PUERTAS			INSTALACIONES ELECTRICAS		
Caña		9,75	Puerta de aluminio		3,86	No tiene		-
Hierro		17,82	Puerta de hierro		1,95	Si tiene		10,06
Ho. Armado		56,26	Puerta enrollable		1,99			
Madera (Estructura)		24,49	Puerta madera panelada		8,81			
			Puerta madera sencilla		2,76			
			Puerta plástica		2,81			
			Puerta caña		1,68			
			Puerta malla		3,48			
VIGAS			VENTANAS			INSTALACIONES SANITARIAS		
Caña		4,11	Aluminio		6,50	No tiene		-
Hierro		9,34	Caña		0,17	Si tiene		8,40
Ho. Armado		19,99	Fibra de vidrio		2,84			
Madera (Estructura)		11,56	Hierro		7,78			
			Madera (Estructura)		2,50			
			Plástico - Pvc		1,03			
CONTRAPISO / ENTREPISO			VIDRIOS			INSTALACIONES ESPECIALES		
Caña		8,86	Malla		0,94	Aire acondicionado centralizado		9,43
Hierro		17,24	Vidrios claros		4,76	Ascensor		-
Ho. Armado		117,37	Vidrios oscuros		7,20	Montacargas		50,00
Hormigón - Madera		135,26				Sistema de seguridad		7,00
Ho. Simple		29,47				Sistema alternativo de energia		9,24
Madera (Estructura)		13,79				Sistema contra incendios		16,68
Madera - Ladrillo		21,78				Sistema de gas centralizado		5,43
PARED			ENLUCIDOS			CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES		
Adobe		-	Arena cal		13,01			
Aluminio		38,18	Arena cemento		28,08			
Bahareque		-	Tierra		-			
Bloque		25,08						
Caña		8,20						
Steel panel - Policarbonato		32,31						
Ladrillo		24,06						
Malla		10,75						
Pared madera normal		20,75						
Pared madera tratada		23,40						
Pared prefabricada		51,21						
Piedra		9,52						
Tapial		-						
Zinc		19,55						
Ferrocemento		54,76						
Lona		15,80						
						CONDICIÓN FÍSICA		
						CONDICION		
						En construcción		
						Sin modificación		
						Reconstruida		
						VALOR CULTURAL		
						CONSERVACION		
						No tiene		
						Histórico		
						Arquitectónico		
						ESTADO DE CONSERVACIÓN DE UNIDAD		
						CONSERVACION	FACTOR	
						Malo		0,3600
						Regular		0,5733
						Bueno		0,7866
						Muy bueno		1,0000

ANEXO No 9 - MATRIZ DE VALORACION DE EDIFICACIONES POR PISO Y POR BLOQUE EDIFICADO PARA EL AREA RURAL DEL CANTON SAN CRISTOBAL

ESTRUCTURA	ACABADOS	CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES
CUBIERTA EN ESTRUCTURA	TUMBADOS	USO DE LA EDIFICACIÓN
Caña (cubierta)	Arena cemento	Artesanal
Hierro - (cubierta)	Carrizo	Banco
H. Armado (losa de cubierta)	Estuco	Bodega
Madera (Estructura)	Fibra mineral-Armstrong	Casa comunal
	Madera - Duela (Tumbado)	Cisterna superficial
	Madera Triplex (Tumbado)	Comercio
	Malla enlucida	Cuarto de ordeño
	Caña enlucida (Tumbado)	Culto
		Educación
		Establo
		Gasolinera
		Hotel
		Industrial
		Invernadero
		Motel
		Oficinas
		Plantel avícola
		Porqueriza (chanchera)
		Salud
		Vivienda
		Otros:
ESCALERAS	PINTURA	
Caña (escaleras)	Calciminas	
Hierro (escaleras)	Caucho	
H. Armado (escaleras)	Esmalte	
Ladrillo (escaleras)	Graniplast	
Madera (escaleras)	Papel tapiz	
Piedra (escaleras)		
	COCINA	
	Bajo	
	Medio	
	Alto	
	Extra	
	CLOSET	
	No tiene	
	Si tiene	
	CUBIERTA (RECUBRIMIENTO)	
	Arena cemento (masillado impermeable)	
	Asbesto Cemento	
	Cady - Paja	
	Cerámica	
	Chova	
	Steel panel - Policarbonato	
	Madera (Tratada para recubrimiento)	
	Madera - Ladrillo (terrazas casa antiguas)	
	Teja ordinaria	
	Teja vidriada	
	Zinc	
	Tejuelo	
	Lona	
	ELEMENTOS DECORATIVOS	
	MATERIALES	VALOR EN USD/m2
	No tiene	
	Chimenea	
	Pared de madera	
	Pared decorativa	

La sumatoria del valor por metro cuadrado de cada uno de los elementos expresados en la tabla que se describe a continuación, permite obtener el valor de reposición de la obra, como si fuese nueva, a la cual se deben aplicar los deméritos respectivos por cada piso de construcción existente en cada bloque de construcción investigado que se expresa en la siguiente ecuación:

$$\sum E. R. C. \times S \times Ft.$$

En donde:

$\sum E. R. C.$ = Sumatoria de valores de los elementos o rubros de construcción que se identifican en tabla valorativa y que contenga cada piso investigado.

$Sp.$ = Superficie del piso de un bloque construido

$Ft.$ = Factor total

Para la depreciación se aplicará en función de la vida útil estimada y definida por experiencias para cada material empleado en estructura (Mampostería soportante, Columnas), paredes y cubierta que se consideran los elementos de sustenten de una unidad construida, se considera además el factor de estado de conservación de la edificación en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de Muy bueno, bueno, regular y malo, expresados en la siguiente ecuación:

$$Ft = \frac{(F.e.E. + F.e.P. + F.e.C.) + F \text{ estado de Conservación}}{3}$$

2

En donde:

Ft = Factor total

$F.e.E$ = Factor edad Estructura

$F.e.P$ = Factor edad Paredes

$F.e.C$ = Factor edad Cubierta

$F.e.E$ = Factor estado de conservación

Art. 7. En caso de expropiación y/o adjudicación, total o parcial de uno o varios predios, el Concejo o el Alcalde, dispondrá que se realice el avalúo pormenorizado y actualizado a la fecha de petición del informe, del predio tanto del terreno como de las construcciones, y mejoras adheridas al mismo, tomando en cuenta en detalle todos los elementos que los constituyen, de acuerdo con la ley.

Art. 8. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Art. 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 9. DEDUCCIONES O REBAJAS. Determinada la base imponible, se considera las rebajas y deducciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones fijadas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los justificativos.

Art. 10. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la presente tabla o tarifa de implementación tributaria, que se calculará sobre el valor de la propiedad, una vez que se establezca la base imponible.

RANGO DE AVALUOS EN DOLARES		AVALUO DE LA FRACCION EXCEDENTE	TARIFA DEL IMPUESTO SOBRE LA FRACCION BASICA	TARIFA DEL IMPUESTO SOBRE LA FRACCION EXCEDENTE	IMPUESTO PREDIAL EN USD SOBRE FRACCION BASICA	IMPUESTO PREDIAL EN USD SOBRE FRACCION EXCEDENTE	TOTAL DEL IMPUESTO PREDIAL EN EL RANGO VERIFICACION
	3.960,00				1,50	-	
3.960,01	5.000,00	1.039,99	0,0004000	0,00045	1,58	0,47	2,05
5.000,01	10.000,00	4.999,99	0,0004100	0,00043	2,05	2,15	4,20
10.000,01	15.000,00	4.999,99	0,0004200	0,00045	4,20	2,25	6,45
15.000,01	20.000,00	4.999,99	0,0004300	0,00047	6,45	2,35	8,80
20.000,01	25.000,00	4.999,99	0,0004400	0,00049	8,80	2,45	11,25
25.000,01	35.000,00	9.999,99	0,0004500	0,00049	11,25	4,85	16,10
35.000,01	50.000,00	14.999,99	0,0004600	0,00049	16,10	7,40	23,50
50.000,01	60.000,00	9.999,99	0,0004700	0,00053	23,50	5,30	28,80
60.000,01	75.000,00	14.999,99	0,0004800	0,00053	28,80	7,95	36,75
75.000,01	100.000,00	24.999,99	0,0004900	0,00053	36,75	13,25	50,00
100.000,01	150.000,00	49.999,99	0,0005000	0,00053	50,00	26,50	76,50
150.000,01	200.000,00	49.999,99	0,0005100	0,00055	76,50	27,50	104,00
200.000,01	300.000,00	99.999,99	0,0005200	0,00055	104,00	55,00	159,00
300.000,01	400.000,00	99.999,99	0,0005300	0,00057	159,00	57,00	216,00
400.000,01	500.000,00	99.999,99	0,0005400	0,00059	216,00	59,00	275,00
500.000,01	750.000,00	249.999,99	0,0005500	0,00058	275,00	145,00	420,00
750.000,01	1.000.000,00	249.999,99	0,0005600	0,00060	420,00	150,00	570,00
1.000.000,01	1.500.000,00	499.999,99	0,0005700	0,00060	570,00	300,00	870,00
1.500.000,01	2.000.000,00	499.999,99	0,0005800	0,00062	870,00	310,00	1.180,00
2.000.000,01	4.000.000,00	1.999.999,99	0,0005900	0,00130	1.180,00	2.600,00	3.780,00

Art. 11. 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.

Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes, se aplicará el cero punto quince por mil (0,15 /1.000) del valor de la propiedad.

Art. 12. PREDIOS DE VARIOS CONDÓMINOS. Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, a uno de ellos, pedir que el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. Al efecto de pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno de los copropietarios.

Art. 13. DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. El Jefe de Inmobiliarios Urbanos y Rurales, de manera permanente realizará procesos de actualización de la información predial de oficio, o porque encuentre error en las medidas, forma geométrica o atributos catastrales, o por pedido oficial realizado por el contribuyente o propietario del bien inmueble, actualización que deberá ser sustentada en informe técnico respectivo.

Art. 14. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal, dispondrá al Jefe de Liquidación de Impuestos, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden; los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Código Orgánico Tributario, con las excepciones que se establezcan.

Art. 15. ÉPOCA DE PAGO. El impuesto podrá pagarse a partir del primero de enero de cada año, y con los descuentos y recargos que la ley establece.

De acuerdo a lo establecido en el COOTAD, en el artículo 512, el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

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.

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

Art. 17. LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargo o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 18. 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. 19. NOTIFICACIÓN. De acuerdo a lo establecido en el COOTAD, en la Sección Cuarta, de la recaudación de los impuestos a los predios rurales, específicamente en el artículo 522, notificación de nuevos avalúos, las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos, conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

Art. 20. RECLAMOS Y RECURSOS. Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el artículo 115 del Código Orgánico Tributario y en la Sección Quinta, Recursos Administrativos, artículos 404 y 552 del COOTAD.

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

Art. 21. SANCIONES TRIBUTARIAS. De acuerdo al tipo de infracción, se aplicará las sanciones previstas en el Capítulo III, en la Sección Quinta, disposiciones varias a los impuestos sobre los predios urbanos y rurales, artículo 525 del COOTAD, sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal, las siguientes sanciones serán impuestas por el Director Financiero, y lo establecido en el artículo 525 COOTAD. Responsabilidad de los notarios y registradores, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, se sujetarán a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 22. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. La Jefatura de Inmobiliarios Urbanos y Rurales conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fuere solicitada por los contribuyentes, titulares catastrales y/o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por ningún concepto, así como la presentación de:

- Certificado de no adeudar por ningún concepto a la municipalidad.
- Croquis de la propiedad debidamente georeferenciada, de acuerdo con las normas del departamento de Inmobiliarios Urbanos y Rurales y al sistema que se administra (siempre que el mismo no se halle graficado en el sistema).
- Pago de la tasa por Servicios Administrativos de la certificación que se va a extender.
- Cédula de ciudadanía y comprobante de las últimas votaciones del propietario.

Art. 23. DE LOS PROCEDIMIENTOS. En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones pertinentes

establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y del Código Orgánico Tributario vigentes.

Art. 24. VIGENCIA. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de que sea publicada en el Registro Oficial, y rige para el bienio 2014-2015.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de San Cristóbal, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil trece.

f.) Ab. Pedro Zapata Rumipamba, Alcalde del Cantón San Cristóbal.

f.) Prof. Jaqueline Espinoza Olaya, Secretaria del Concejo.

La infrascrita Secretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Cristóbal, certifica que la presente **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTOBAL, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 – 2015”**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de San Cristóbal en sesiones extraordinarias del 12 y 20 de diciembre del 2013, en primero y segundo debate, respectivamente.

f.) Prof. Jaqueline Espinoza Olaya, Secretaria del Concejo.

Señor Alcalde:

En uso de las atribuciones legales pongo en su consideración la **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTOBAL, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 – 2015”**, a fin de que sancione y promulgue de conformidad con la Ley.

Puerto Baquerizo Moreno, 26 de diciembre de 2013.

f.) Prof. Jaqueline Espinoza Olaya, Secretaria del Concejo.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, sanciono la **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE**

LA TIERRA RURAL, EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTOBAL, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 – 2015”.

Puerto Baquerizo Moreno, 27 de diciembre de 2013.

f.) Ab. Pedro Zapata Rumipamba, Alcalde del Cantón San Cristóbal.

SECRETARÍA GENERAL. Puerto Baquerizo Moreno, 27 de diciembre de 2013. Sancionó y firmó la presente **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN CRISTOBAL, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 – 2015”** el Ab. Pedro Zapata Rumipamba, Alcalde del Cantón San Cristóbal, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil trece. **LO CERTIFICO.**

f.) Prof. Jaqueline Espinoza Olaya, Secretaria del Concejo.

No. E-010-VZC

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SANTO DOMINGO**

Considerando:

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República dice: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el artículo 49 de la Ordenanza de Funcionamiento del Concejo Municipal y de las Comisiones de Trabajo, dice: “Para modificar, derogar o revocar los actos municipales se observará el mismo procedimiento para su expedición...”;

Que, el Concejo Municipal de Santo Domingo en sesión ordinaria celebrada el 02 de octubre de 2006 y extraordinaria celebrada el 27 de febrero del 2007,

conoció, discutió y aprobó **“LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA EL SISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO”**;

Que, mediante Memorando GADMSD-DF-LZS-2014-0506, de fecha 03 de abril de 2014, la Dirección Financiera informa que sobre el parqueadero ubicado en la calle Galápagos y Av. Río Toachi, actual Casa Municipal 2, han tomado en consideración el informe económico emitido por el área de recaudación, al considerar que el mantenimiento del parqueadero resulta deficitario por cuanto el costo es mayor que el beneficio que se obtiene de su operación, y;

Que, en razón de que el parqueadero que se encuentra en el interior del Recinto Ferial, ubicado en la Av. Quito, frente al Hotel Zaracay no cumple con lo dispuesto en la ordenanza, al no utilizarse para el fin establecido que es el arrendamiento temporal para el uso de vehículos particulares;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Expide:

La siguiente: “ORDENANZA DEROGATORIA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA EL SISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO”

Artículo Único.- Deróguese total y expresamente: La Disposición Transitoria Primera de **“LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA EL SISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO”**, conocida, discutida y aprobada en sesión ordinaria celebrada el 02 de octubre de 2006 y extraordinaria celebrada el 27 de febrero del 2007.

Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo y dominio web institucional www.santodomingo.gob.ec.

Dado en el Sala de Sesiones de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, el 22 de abril de 2014.

f.) Ing. Verónica Zurita Castro, Alcaldesa del cantón.

f.) Ab. Santiago Aguilera Jarrín, Secretario General del Concejo Municipal de Santo Domingo.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santo Domingo **CERTIFICA:** que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en las Sesiones Extraordinarias celebradas los días 21 y 22 de abril de 2014; en atención a lo que disponen los artículos 7 y 57 literal a) y el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Santo Domingo, 22 de abril de 2014.

f.) Ab. Santiago Aguilera Jarrín, Secretario General del Concejo Municipal de Santo Domingo

ALCALDÍA DEL CANTÓN SANTO DOMINGO.- Santo Domingo, 22 de abril de 2014.

EJECÚTESE.

f.) Ing. Verónica Zurita Castro, Alcaldesa del cantón Santo Domingo.

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por la Ing. Verónica Zurita Castro, Alcaldesa del Cantón Santo Domingo, el 22 de abril de 2014.

f.) Ab. Santiago Aguilera Jarrín, Secretario General del Concejo Municipal de Santo Domingo.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo.- Certifico que es fiel copia del original que reposa en nuestro archivo.- f.) Secretario General.



SUSCRÍBASE

Al Registro Oficial Físico y Web

Avenida 12 de Octubre N23-99 y Wilson Edificio 12 de Octubre

Teléfonos: Dirección: 2901 629 / 2542 835

Oficinas centrales y ventas: 2234 540

Editora Nacional: Mañosa 201 y 10 de Agosto / Teléfono: 2455 751

Distribución (Almacén): 2430 110

Sucursal Guayaquil: Malecón N° 1606 y Av. 10 de Agosto / Teléfono: 04 2527 107

Síguenos en:

www.registrooficial.gob.ec


