



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año IV - Nº 907

**Quito, lunes 20 de
febrero de 2017**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

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

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

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de Abogados
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

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

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Cumandá: Que regula a las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal	2
	038-GADMCE Cantón Esmeraldas: Que reforma a la Ordenanza para la remisión de intereses, multas y recargos por obligaciones tributarias pendientes de pago	9
	039-GADMCE Cantón Esmeraldas: Que sustituye a la Ordenanza que regula la utilización u ocupación del espacio público o la vía pública y el espacio aéreo municipal, suelo y subsuelo por la colocación de estructuras, postes, tubería y tendido de redes pertenecientes a personas naturales o jurídicas privadas	11
	005-2016-CM Cantón Penipe: Que reforma a la Ordenanza que regula el cobro del impuesto al rodaje para vehículos motorizados	19
	007-2016-CM Cantón Penipe: Que reforma a la Ordenanza que regula el uso, funcionamiento y administración del Mercado Municipal y de las ferias de la economía popular y solidaria	20
-	Cantón San Jacinto de Yaguachi: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2017-2018.....	22
-	Cantón Sigsig: Reforma a la Ordenanza para la determinación, administración, control y recaudación de impuestos a los vehículos.....	35
-	Cantón Zamora: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016-2017	36

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CUMANDÁ**

Considerando:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 264 de la Constitución establece entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales en sus numerales 2 y 5, a ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; a crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas, a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas literal a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; Literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, es deber de la Municipalidad dirigir el desarrollo físico del cantón así como su ordenación urbanística;

Que, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, establecen los lineamientos generales para las edificaciones que se sujetan a este régimen;

Que, es necesario que el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá establezca los requisitos, ámbito, normas técnicas y más especificaciones en relación a las futuras propiedades que deseen acogerse a este régimen;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 literal a) concede atribuciones al Concejo Municipal, 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;

En uso de sus facultades constitucionales y legales

Expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA A LAS
EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN
CUMANDÁ.**

TÍTULO I

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 1.- Ámbito.- Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 2.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, a las que deberán adaptarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 3.- Ámbito Territorial.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano del cantón Cumandá; y, en la Ordenanza que establece la delimitación urbana y de expansión urbana de la cabecera Cantonal de Cumandá.

La presente Ordenanza regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. En los aspectos no previstos por la presente Ordenanza se aplicará lo determinado en dichas normas.

Art. 4.- Los edificios y viviendas en que exista propiedad común del terreno, estén o no acogidos a leyes especiales, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, el Plan de Desarrollo Urbano Cantonal, y, con la presente Ordenanza.

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

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

- a. Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
- b. Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical, tres pisos o más.

c. Conjunto habitacional mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Art. 7.- En los conjuntos habitacionales de indistinta índole compuestos de dos o más bloques, los servicios comunitarios pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total. Se considerará como un sólo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana.

CAPÍTULO II

Normas técnicas

Art. 8.- Materiales a usarse.- Para que un edificio construido o en construcción pueda ser sometido al régimen de propiedad horizontal deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Art. 9.- Aprobaciones no municipales.- Las edificaciones que se sometan al régimen de propiedad horizontal deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

Art. 10.- Normas.- Las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal deberán acogerse adicionalmente a las siguientes normas:

1. Para el aprovisionamiento de agua potable cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común tendrán medidor independiente.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.
3. En el sistema eléctrico cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 11.- Áreas comunes.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal se clasifican en:

1. Áreas de circulación vehicular y peatonal.
2. Áreas comunes no construidas: jardines, retiros.
3. Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
 - a) Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.

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

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

Art. 12.- Normas de diseño.- Las áreas indicadas en los tres literales anteriores excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación y Proyectos y las empresas de servicios público. Los espacios indicados en el literal b) no serán inferiores a quince metros cuadrados, y se exigirán cuando la edificación sometida al régimen de propiedad horizontal contenga veinte o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en la letra c) será exigible a partir de diez unidades de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie a razón de un metro cuadrado por cada unidad adicional.

Art. 13.- Entrepisos y mezanines.- En los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal el entrespacio ubicado sobre la planta baja comunicado o adscrito a ésta y definido como mezanine, o cualquier otro entrespacio, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que los propietarios de estos locales no podrán realizar la transferencia de dominio de éstos ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 14.- Planos Protocolizados.- Los planos que sirvan de base para la declaratoria de propiedad horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos y alicuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso independientemente del resto de los locales. Tales planos deberán protocolizarse en una de las notarías del Cantón Cumandá e inscribirse en el Registro de la Propiedad y Mercantil, previo a su registro catastral.

Art. 15.- Modificaciones de Planos y Alicuotas.- Las alicuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

- 1.- Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados.
- 2.- Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados.
- 3.- Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Art. 17.- Retiros y frentes mínimos.- Todo conjunto habitacional en lo referente a retiros frontales, laterales

y altura, se sujetará a las regulaciones constantes en el informe de línea de fábrica expedido por el Departamento de Planificación y Proyectos.

En conjuntos horizontales los retiros y frentes mínimos laterales entre viviendas se sujetarán a las siguientes normas:

- 1.- Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 7.20 metros entre ejes.
- 2.- Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 9.00 metros.
- 3.- Retiro posterior en todos los casos, mínimo 3.00 metros libres.

Art. 18.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica o con paredes soportantes; las paredes serán de ladrillo, bloque de cemento o similar.

Art. 19.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. La Empresa de Agua Potable juzgará las condiciones de presión de servicio de agua en el sector, dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse.

Art. 20.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas, cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Art. 21.- Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínimo de 0,28 metros y contrahuella máxima de 0,19 metros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 0,80 metros, huella mínima de 0.28 metros y contrahuella máxima de 0.19.

Art. 22.- En todo inmueble de apartamentos y/u oficinas que consten de hasta cuatro pisos no se hará necesaria la instalación de ascensor. El mezanine será considerado como un piso adicional.

Art. 23.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Art. 24.- Se exigirá un espacio para aparcamiento de un vehículo por cada estación de vivienda de dos o tres dormitorios. En viviendas de un dormitorio se calculará un espacio por cada 50 metros cuadrados; un espacio por cada 40 metros cuadrados de comercio hasta 400 metros cuadrados, un espacio por cada 25 metros cuadrados en comercios mayores a 400 metros cuadrados.

Art. 25.- En conjuntos en los cuales se desarrolla el uso administrativo o comercial se considerará para efecto de

las normas antes indicadas, cada 50 metros cuadrados de oficina como un departamento de vivienda.

Art. 26.- Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en propiedad horizontal, el Departamento de Planificación y Proyectos se exigirá previamente los informes favorables de las empresas de agua potable y alcantarillado, de la empresa eléctrica y telefónica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos Municipal de Cumandá.

Art. 27.- El Departamento Planificación y Proyectos previo informe favorable de las Empresas Eléctrica, Telefónica, Agua Potable, Alcantarillado, Cuerpo de Bomberos Municipal de Cumandá, revisarán la declaratoria de Propiedad Horizontal, tomando como base las disposiciones de esta Ordenanza, y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo.

Art. 28.- Los muros divisorios entre departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos, así como los que separan estos de los espacios comunes, deberán tener la resistencia al fuego, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Art. 29.- Los diafragmas o entramados de entrepisos que separen propiedades superpuestas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Resistencia al fuego.
2. Atenuación acústica de 30 decibeles.

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

Art. 30.- Las techumbres deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos según el caso:

- 1.- Hasta 2 pisos Techumbre: madera; cielo cualquiera; cubierta no combustible.
- 2.- Hasta 6 pisos Techumbre: madera tratada con retardador al fuego; cielo no combustible; cubierta no combustible.
- 3.- Hasta 9 pisos Techumbre: metálica; cielo no combustible; cubierta no combustible.
- 4.- Hasta 15 pisos Techumbre: losa de hormigón; cielo losa de hormigón; cubierta no combustible.
- 5.- Sobre 15 pisos Techumbre: losa de hormigón; cielo losa de hormigón; cubierta terraza accesible.

Art. 31.- La distancia máxima desde la puerta de acceso de un local comercial, un departamento u oficina hasta la primera grada de bajada de ese mismo piso, será no superior a 40 metros.

Art. 32.- Los pasillos comunes que atiendan una superficie no mayor de 300 m² de oficinas o 500 m² de departamentos

tendrán un ancho mínimo de 1,40 metros. Este ancho se aumentará en 10 cm por cada 100 m² o fracción de oficinas, o por cada 150 m² o fracción de departamentos.

Art. 33.- Todas las instalaciones mecánicas, tales como ascensores, bombas elevadoras de agua, que produzcan ruidos molestos a los propietarios o copropietarios del edificio, deberán consultar la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.

Art. 34.- En los edificios que componen un conjunto habitacional acogido a la Ley de Propiedad Horizontal, no podrán colocarse muros o rejas de hierro que segreguen una porción del terreno común para el uso exclusivo de algún copropietario.

No obstante lo anterior, se autoriza la colocación de rejas para la defensa de jardines de una altura no mayor de 50 cm, que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, así mismo como rejas de hierro en el perímetro total del conjunto habitacional. En estos casos deberán contemplarse también las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan la mantención de los bienes destinados a patios y áreas verdes.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, cuando el proyecto aprobado del edificio contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más copropietarios, se admitirá la colocación de rejas de iguales características, que delimiten la porción de terreno a ser utilizadas por cada uno de ellos, destinada a servir exclusivamente como patio individual.

Estos patios mantendrán siempre la calidad de bienes comunes del edificio y no podrán construirse ni techarse.

Art. 35.- Las construcciones autorizadas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, que no cumplan con algunas de las características mínimas señaladas en este capítulo, podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, siempre que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

1. Que al momento de acogerse la estructura del edificio concuerde con los planos originales y/o sus modificaciones debidamente aprobados.
2. Que se acredite mediante los certificados que deberán extender los servicios competentes, el buen estado y correcto funcionamiento de los servicios de agua potable, alcantarillado, aguas servidas, electricidad y ascensores cuando proceda.
- 3.- Que la estructura del edificio se encuentre en buen estado de conservación y que posea las características mínimas de resistencia al fuego.
- 4.- Que disponga de escaleras de hormigón armado de un ancho mínimo de 1.20 metros.

Art. 36.- Cumpliéndose con las exigencias del presente capítulo, el Director del Departamento Planificación y Proyectos, recibirá el edificio declarándolo acogido a la Ley de Propiedad Horizontal.

Los edificios que no cumplan con las condiciones de este capítulo, o que se encuentren fuera de la línea de edificación establecida en el respectivo instrumento de planificación, o que estén afectados por remodelación, o expropiación por causa de utilidad pública, no podrán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 37.- Cuando los edificios o los conjuntos de edificios en altura o en extensión se ejecuten por etapas deberá observarse el siguiente procedimiento:

- 1.- Al momento de requerirse el permiso de construcción, se acompañará una solicitud de ejecución del proyecto por etapas, plano de las edificaciones en el predio común indicando las etapas del conjunto o las partes del edificio que se ejecutarán y las medidas de seguridad que se adoptarán durante la construcción de las siguientes etapas, y una declaración jurada que señale el compromiso irrevocable de la ejecución completa del proyecto dentro del plazo que se indique por el requirente del permiso.
- 2.- Al momento de requerirse la protocolización del plano correspondiente a la etapa ejecutada, se acompañará al Notario el Certificado de Recepción Definitiva parcial de la etapa correspondiente.

El plano correspondiente a la etapa recibida parcialmente aprobado por el Departamento de Planificación y Proyectos singularizará claramente las partes del edificio o de los edificios del conjunto recibido en la respectiva etapa y para cada uno de ellos. Los recintos que los conforman y que se venderán separadamente, o en su caso las edificaciones que están en dicha situación y que componen el conjunto en extensión que se recepta parcialmente. En el certificado de recepción definitiva parcial se dejará constancia que la construcción cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento General y la presente Ordenanza.

La recepción definitiva parcial no libera al propietario o al responsable técnico de la construcción la obligación de requerir de la Dirección de Planificación recepción definitiva total de la obra al término de la última etapa de la construcción. Sobre la base de los planos aprobados y protocolizados al cursarse las recepciones definitivas parciales de las diferentes etapas de la construcción se confeccionará el plano definitivo que singularizará claramente cada una de las partes sobre las que se constituya propiedad separada. Se protocolizará ante Notario conjuntamente con el certificado de recepción definitiva total que acoge la edificación a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 38. Ascensores y Montacargas.- La instalación de ascensores y montacargas se ajustarán a las normas oficiales y a las disposiciones siguientes:

1. Los sistemas electromecánicos de los ascensores corresponderá a la Dirección de Planificación y Proyectos exigir el cumplimiento de esta disposición para los efectos del otorgamiento de la recepción final de la construcción correspondiente.

- Además de los documentos anexos que se requieren para el permiso municipal, se acompañará un plano detallado de la instalación de ascensores o montacargas en aquellos edificios que utilicen este servicio. Este plano se compondrá de las plantas y secciones que permitan definir la obra gruesa y terminaciones de la caja, escotillas; como también todos los detalles de la cabina.
2. Todo edificio de 4 o más pisos deberá contar con ascensores para dar acceso a todos los pisos. Sin embargo con informe favorable de la Dirección de Planificación podrá autorizar sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, siempre que se cumpla con las demás normas establecidas en esta Ordenanza.
 3. En edificios destinados a oficinas el número, ubicación y características de los ascensores proyectados, se justificará mediante un estudio de tráfico que deberá aprobarse por la Dirección de Planificación, junto con los planos del edificio. Este estudio de tráfico deberá presentarse firmado por un ingeniero o Arquitecto.
 4. En edificios destinados a departamentos, la dotación de ascensores atenderá lo siguiente:
 - a) Se utilizará a lo menos un ascensor en edificios que tengan 4 a 6 pisos, siempre que la superficie edificada por pisos no exceda de 250 m².
 - b) En los edificios que dispongan de un solo ascensor, se mantendrá de repuesto un motor principal y una bobina o motor de freno.
 - c) En edificios de departamentos que tengan 6 o más pisos, que no se ajusten a las disposiciones anteriores, se utilizarán dos ascensores de pasajeros o uno de los pasajeros y otro de servicio, siempre que este último sea fácilmente accesible por los locatarios cuando el primero no está en condiciones de funcionamiento.
 - d) En edificios destinados a hoteles de más de cuatro pisos que tengan más de 50 piezas no podrán instalarse menos de dos ascensores de pasajeros y un ascensor de servicio.
 - e) Sin perjuicio de lo señalado en los numerales precedentes se podrá autorizar la instalación y el uso de ascensores sin puerta de cabina en edificios de departamentos, oficinas y establecimientos industriales, solo bajo las siguientes condiciones.
 - f) La velocidad de régimen máxima admisible no debe exceder de 0,75 m por segundo.
 - g) La distancia entre el muro frontal de la caja de ascensor y los montantes laterales del marco de entrada de la cabina no debe ser superior a 20mm.

- h) Las puertas de piso, que deben ser del tipo de abatir metálica o corredizas se instalará en forma tal que el muro de caja de ascensor en el lado del acceso junto con las puertas mencionadas, sus marcos, quincallería, ventanillas y demás elementos, formen un solo plano vertical sin salientes.
- i) Los muros frontales de las cajas de ascensores entre el umbral de una puerta y dintel de la del piso siguiente deberán revestirse o terminarse con material de textura similar al de las puertas mismas, de modo que presente una superficie dura, resistente, lisa y a plomo con los marcos, pisaderas y puertas en todo el ancho de la caja. No se admitirán estucos ásperos ni terminación a yeso, ni tolerancias mayores de 3 mm en las diferencias de plomos.

En lugar visible del hall de ascensores se colocará un aviso que exprese que el ascensor no tiene puerta de cabinas y la capacidad de personas que este puede transportar.

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

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

- k) La caja de los ascensores de pasajeros y montacargas paralelos en una caja común subdividida transversalmente al nivel de cada piso por vigas de modo que la caja del ascensor sea independiente.

La caja terminará inferiormente en un pozo y superiormente en un espacio libre ubicado entre el nivel de la última parada y el piso de la sala de máquinas.

Tanto la profundidad del pozo como la altura del espacio libre superior que son fundamentalmente función de la velocidad del ascensor, no podrán ser inferiores a los valores siguientes:

Velocidad (m/ seg.)	Ascensores de pasajeros		Ascensores montacargas y montacamillas	
	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)	Profundidad del pozo (m)	Espacio libre superior (m)
0,25	-	-	1,40	4,60
0,37	-	-	1,40	4,85
0,50	1,10	4,65	1,40	4,85
0,75	1,20	4,75	1,40	5,00
1,00	1,20	4,80	1,40	5,00
1,25	1,40	4,80	1,40	5,00
1,50	1,40	4,80	1,40	5,00
1,75	1,70	5,00	1,70	5,65
2,00	2,50	7,40	2,50	7,40
2,50	2,50	7,40	2,50	7,40
3,00	2,70	7,60	2,70	7,60
3,50	3,10	8,00	-	-
4,00	3,70	8,50	-	-

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

Los conductores eléctricos instalados en la caja del ascensor para la entrega de la fuerza, ventilación, iluminación, calefacción o señalización de este, deberán instalarse en cables armados o en tuberías de acero, afianzados sólidamente a los muros de la caja, salvo el cable flexible que una la instalación eléctrica de la cabina con los conductores fijos.

No se permitirá instalar en los muros interiores de la caja del ascensor ningún otro conductor eléctrico fuera de los especificados en el inciso anterior, ni cajas de empalme, así como tampoco ningún otro conductor de instalaciones ajenas a las del ascensor.

CAPÍTULO III

DE LA DECLARATORIA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 39.- Requisitos de trámite.- Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá estar al día en el pago del impuesto predial vencido y haber obtenido el respectivo permiso de Construcción.

1. Edificaciones nuevas.- Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará a la Secretaría General los siguientes documentos:

2. Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario.
3. Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
4. Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
5. Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente permiso de Construcción.
6. Original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado, mediante el cual se han aprobado los planos de las instalaciones de provisión de agua y desagüe.
7. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
8. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del Cuerpo de Bomberos Municipal de Cumandá mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; así como de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones en el que se aprueban los planos de instalaciones telefónicas.

Art. 40. Edificaciones construidas anteriormente.- Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación, se presentará a la Secretaría General los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde, firmada por el propietario.
2. Tres copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
3. Original y copia de la tabla de alicuotas suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
4. Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad en los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes firmados por un arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un ingeniero civil.
5. Original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua y de recolección de aguas servidas.
6. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
7. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, se requiere los informes del Cuerpo de Bomberos Municipal de Cumandá, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; así como de Corporación Nacional de Telecomunicaciones en que se certifique el buen estado de las instalaciones telefónicas.

Art. 41.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Es competencia del Concejo Municipal, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas a la Municipalidad. En los casos en que niegue las solicitudes, deberá fundamentar su decisión.

- a. Se comunicará por escrito al interesado el resultado de la solicitud lo cual tendrá lugar dentro del término de tres días contados a partir de la fecha de la sesión en que adoptó la resolución el Concejo Municipal.
- b. Si la declaratoria de propiedad horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones el Director del Departamento de Planificación deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se haya establecido para cada caso, caso contrario se aplicará lo dispuesto en esta ordenanza o en la correspondientes resolución del Concejo Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Deróguese la ordenanza 113 del 19 de octubre del 2010, o disposición contraria a la presente ordenanza.

SEGUNDA.-Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la página web institucional y El Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones de la Municipalidad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Cumandá, a los 22 días del mes de marzo de 2016.

f.) Sr. Marco Elí Maquisaca Silva, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

f.) Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda, Secretario de Concejo del GADM Cumandá.

CERTIFICACIÓN:

El Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda CERTIFICA que LA ORDENANZA QUE REGULA A LAS EDDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN CUMANDÁ, fue discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria de concejo el día martes 8 de marzo del 2016, y aprobada en segundo debate en sesión ordinaria de concejo el día martes 22 de marzo del 2016.

Cumandá, 23 de marzo del 2016.

f.) Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda, Secretario de Concejo del GADM Cumandá.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, martes 29 de marzo de 2016. De conformidad con lo que dispone el Art. 322; y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y de Descentralización. El Sr. Marco Elí Maquisaca Silva Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cumandá, SANCIONA y dispone la promulgación de LA ORDENANZA QUE REGULA A LAS EDDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN CUMANDÁ.

f.) Sr. Marco Elí Maquisaca Silva, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

Razón. Sancionó y firmó la presente ordenanza que antecede el Sr. Marco Elí Maquisaca Silva Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá.

Cumandá, martes 29 de marzo de 2016.

f.) Abg. Cristian Fernando Ramos Cepeda, Secretario de Concejo del GADM Cumandá.

No. 038-GADMCE

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS****Considerando:**

Que el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el régimen tributario se regirá, entre otros, por los principios de generalidad, simplicidad administrativa, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria y fomentará conductas ecológicas, económicas y sociales responsables;

Que el Art. 301 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que solo por acto competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearan y regularán de acuerdo con la ley.

Que el artículo 238 de la Constitución de la República otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que el artículo 57 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización” concede al Concejo Municipal la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas municipales, así como también crear tributos y modificar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que el artículo 4 del Código Tributario señala que las leyes tributarias determinarán el objeto imponible, los sujetos activo y pasivo, la cuantía del tributo o la forma de establecerla, las exenciones y deducciones; los reclamos, recursos y demás materias reservadas a la ley que deban concederse conforme a este Código;

Que el artículo 489 ibídem, establece como fuentes de la obligación tributaria municipal, a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente; b) Las leyes que facultan a las municipalidades o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y, c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;

Que la Disposición General Quinta de la Ley Orgánica de solidaridad y de corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016 dispone “Para el caso de obligaciones tributarias administradas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados en la provincia de Manabí,

el cantón Muisne de la provincia de Esmeraldas y otras circunscripciones que hayan resultado afectadas por el

terremoto, éstos dictarán las ordenanzas que permitan la remisión de intereses multas y recargos, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la promulgación de la presente ley. Cuando el objeto imponible sobre el cual se grava el impuesto, haya sufrido una afectación total o parcial, quedarán exentos del pago de dicho impuesto, conforme a los porcentajes y condiciones que se establezca en la respectiva ordenanza.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales iniciarán de manera inmediata los procedimientos correspondientes para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión en las circunscripciones afectadas por el terremoto de acuerdo a lo establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Que el Concejo Cantonal de Esmeraldas, en sesiones ordinarias del 30 de junio de 2016 y 8 de julio de 2016 aprobó la Ordenanza para la Remisión de Intereses, Multas y Recargos por Obligaciones Tributarias Pendientes de Pago con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, y publicada en el Registro Oficial Nro. 709 del 25 de Agosto de 2016, y

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización:

Expide:**LA ORDENANZA REFORMATIVA A LA
ORDENANZA PARA LA REMISION DE INTERESES,
MULTAS Y RECARGOS POR OBLIGACIONES
TRIBUTARIAS PENDIENTES DE PAGO CON EL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS**

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 5 de la ordenanza por el siguiente texto:

Art. 5.- Plazos de remisión.- Los plazos y porcentajes aplicables a la remisión que rigen a partir de la publicación en el Registro Oficial de la ORDENANZA PARA LA REMISION DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS POR OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PENDIENTES DE PAGO CON EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, será el siguiente:

1. La remisión de intereses de mora, multas y recargos será del cien por ciento (100%) si el pago de la totalidad del impuesto adeudado de la obligación tributaria es realizado hasta el 31 de marzo del 2017.
2. Cuando el objeto imponible sobre el cual se grava el impuesto haya sufrido un daño total o parcial quedarán exentos del pago de dicho impuesto bajo las siguientes condiciones:
 - a. Daño total 100% de exoneración del impuesto previo informe de la Dirección correspondiente.

- b. Daño parcial de hasta el 50% será determinado previo informe de la Dirección correspondiente.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza por el siguiente texto:

Art. 8.- Pagos parciales de la obligación tributaria.- Cuando la totalidad del tributo se cancele mediante pagos parciales efectuados hasta el plazo establecido en el artículo 5 de la presente ordenanza, el contribuyente podrá comunicar formalmente a la dirección financiera el detalle de las fechas y pagos a fin de beneficiarse con la remisión de intereses, multas y recargos.

Cuando los pagos parciales detallados no cubran el total del principal de la obligación tributaria y, cuando corresponda, los intereses, multas y recargos no remitidos, serán imputados de conformidad con el artículo 47.

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 10 de la Ordenanza por el siguiente texto:

De la prescripción de las obligaciones tributarias.- Se considerará lo establecido en el artículo 55 del Código Tributario.

Artículo 4.- Sustitúyase la Disposición General Primera por el siguiente texto: “Durante la vigencia de la presente ordenanza las personas que mantengan obligaciones con el GADMCE, podrán acercarse a realizar convenios de pago cancelando el 20% de la obligación total sin ningún recargo y por un plazo de hasta 24 meses.

Artículo 5.- Añádase una Disposición Transitoria con el siguiente texto:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- La Dirección Financiera emitirá un informe mensual dirigido al Concejo Cantonal, comunicando la aplicación de la presente ordenanza, que incluirá el detalle de los datos del contribuyente, valor de la deuda, valor de anticipo, valor de remisión, y plazo otorgado.

Vigencia.- Esta ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA LA REMISION DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS POR OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PENDIENTES DE PAGO CON EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS entrará en vigencia a partir de la sanción por parte del Alcalde, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web de la institución municipal.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

f.) Dr. Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del Cantón.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (E).

CERTIFICO: QUE LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA LA REMISION DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS POR OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PENDIENTES DE PAGO CON EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones de fechas 23 de diciembre del 2016 y 30 de diciembre del 2016, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, diciembre 30 del 2016.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (E).

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.- Esmeraldas, 30 de diciembre del 2016; a las 15H00-**VISTOS:** De conformidad con los dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, al señor Alcalde, doctor Lenin Lara Rivadeneira, para su sanción respectiva.-

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (e).

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON.- De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA LA REMISION DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS POR OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PENDIENTES DE PAGO CON EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS,** a los 3 días del mes de enero del 2017.

Esmeraldas, enero 3 del 2017

f.) Dr. Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del Cantón.

SECRETARIA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el señor Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del cantón la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA LA REMISION DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS POR OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PENDIENTES DE PAGO CON EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS,** a los 3 días del mes de enero del 2017.

Esmeraldas, enero 3 del 2017.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (e).

No. 039-GADMCE

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS****Considerando:**

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y el numeral 27 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconocen y garantizan a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado libre de contaminación y en armonía con la naturaleza;

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República de Ecuador, confiere a los Gobiernos Autónomos Descentralizados facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, confieren a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que, el Art. 274 de la Constitución de la República de Ecuador, establece a los Gobiernos Autónomos Descentralizados en cuyo territorio se exploten o industrialicen recursos naturales no renovables tendrán derecho a participar de las rentas que percibe el estado por esta actividad de acuerdo con la ley;

Que, en el Capítulo Primero Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, establece el orden jerárquico de aplicación de las normas de la siguiente forma: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones y los demás actos y decisiones de los poderes públicos;

Que, en el Capítulo Cuarto Art. 283 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.

El sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, y las demás que la Constitución determine. La economía popular y solidaria se regulará de acuerdo con la ley;

Que, en el Capítulo Cuarto Art. 284 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la política económica tendrá entre otros objetivos el asegurar una adecuada distribución del ingreso y de la riqueza nacional;

Que, el Art. 301 de la Constitución de la República de Ecuador, establece que solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir TASAS y contribuciones;

Que, el literal a) del Art. 2 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala como uno de sus objetivos la autonomía política y financiera, en el marco de la unidad del Estado Ecuatoriano;

Que, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, establece la capacidad efectiva de este nivel de Gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en su respectiva circunscripción territorial, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno, en beneficio de sus habitantes;

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, establece la capacidad normativa de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 566 del COOTAD, con relación a la aplicación de tasas municipales dice que las municipalidades podrán aplicar las tasas retributivas del servicio público, podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal que no tenga relación directa y evidente con la prestación del servicio, sin embargo el monto de las tasas podrá ser inferior al costo cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad. El monto de las tasas autorizadas por el COOTAD, se fijará por ordenanza;

Que, el Art. 567 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, establece que las empresas privadas que utilicen u ocupen el espacio público o la vía pública y el espacio aéreo estatal, regionales, provinciales o municipales, para la colocación de estructuras, postes y tendidos de redes, pagaran al gobierno Autónomo Descentralizados respectivo la tasa o contra prestación por el dicho uso u ocupación de las atribuciones que le confiere la ley;

Que, el artículo 466.1 agregado por Ley publicada en el Registro Oficial Suplemento 166 del 21 de enero del 2014 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece soterramiento y adosamiento de redes.- La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento de cámaras y otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad reguladora correspondiente. En los casos en que esto no sea posible se requerirá la autorización de la autoridad reguladora o su delegado. La función

ejecutiva o la autoridad reguladora, de acuerdo con sus competencias expedirán las políticas y normas necesarias para la aplicación del presente artículo. Dichas políticas y normas son obligatorias para los gobiernos autónomos descentralizados, distritos metropolitanos prestadores de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas;

Que, el artículo 11 de la Ley *ibidem* dispone, establecimiento y explotación de redes públicas de telecomunicaciones, respecto del pago de tasas y contraprestaciones que por este concepto corresponda fijar a los gobiernos autónomos descentralizados o distritales en ejercicio de su potestad de regulación de uso y gestión del suelo y del espacio aéreo se sujetarán de manera obligatoria a la política y normativa técnica que emita para el efecto el Ministerio rector de las telecomunicaciones y la Sociedad de la Información;

Que, la ley *ibidem* dispone en su artículo 104 Uso y Ocupación de Bienes de Dominio Público.- los gobiernos autónomos descentralizados en todos los niveles deberán contemplar las necesidades de uso y ocupación de bienes de dominio público que establezca la Agencia de Regulación y control de las telecomunicaciones y sin perjuicio de cumplir con las normas técnicas y políticas nacionales, deberán coordinar con dicha agencia las acciones necesarias para garantizar el tendido e instalación de redes que soporten servicios de telecomunicación en un medio ambiente sano, libre de contaminación y protegiendo el patrimonio tanto natural como cultural. En el caso de instalaciones en bienes privados, las tasas que cobren los gobiernos autónomos descentralizados no podrán ser otras que las directamente vinculadas con el costo justificativo del trámite de otorgamiento de los permisos de instalación o construcción. Los gobiernos autónomos descentralizados no podrán establecer tasas por el uso del espacio aéreo regional, provincial o municipal vinculadas a transmisiones de redes de radiocomunicación o frecuencias del espectro radioeléctrico;

Que, La Ley Orgánica de Telecomunicaciones publicada en el Registro Oficial No.439 del 18 de febrero del 2015 señala en su artículo 9.- Redes de Telecomunicaciones "... los gobiernos autónomos descentralizados en su normativa local observarán y darán cumplimiento a las normas técnicas que emita la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones así como a las políticas que emita para el efecto el Ministerio Rector de las telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información...";

Que, el Acuerdo Ministerial No. 023- 2015 de fecha 17 de abril del 2015 suscrito por el Ing. Augusto Rubén Espín Tobar, Ministro de Telecomunicaciones y de la sociedad de la Información en su artículo 1 dispone que las tasas y contraprestaciones que corresponda fijar a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales en ejercicio de su gestión de uso del suelo y del espacio aéreo en bienes de dominio público municipal, no podrán superar los techos establecidos en dicho Acuerdo Ministerial;

Que, la Primera Disposición Transitoria de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones publicada en el Registro Oficial

No.439 del 18 de febrero del 2015, deroga la ley especial de Telecomunicaciones y todas sus reformas y el reglamento General a la Ley especial de Telecomunicaciones reformada, la ley de Radiodifusión y Televisión y su Reglamento General, así como las disposiciones contenidas en Reglamentos, Ordenanzas y demás normas que se opongán a la presente ley;

Que, la Disposición final primera de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones suprime la Superintendencia de Telecomunicaciones CONATEL, y la Secretaria Nacional de Telecomunicaciones;

Que, el artículo 3 del Acuerdo Ministerial No.023-2015, determina que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales, cuyas ordenanzas contengan disposiciones contrarias a la Ley Orgánica de Telecomunicaciones y al presente Acuerdo Ministerial y que al momento se encuentran derogadas, deben expedir nuevas ordenanzas considerando los techos expuestos en el presente Acuerdo Ministerial dentro de un plazo de sesenta días calendarios;

Que, es necesario adecuar la normativa municipal de conformidad a las disposiciones contenidas en la Primera Disposición Transitoria de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones publicada en el Registro Oficial No.439 del 18 de febrero del 2015;

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

Expide:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACION U OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO O LA VIA PUBLICA Y EL ESPACIO AEREO MUNICIPAL, SUELO Y SUBSUELO POR LA COLOCACION DE ESTRUCTURAS, POSTES, TUBERIA Y TENDIDO DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURIDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTON ESMERALDAS.

CAPITULO I

OBJETO, HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO, SUJETO PASIVO, Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Título de la Ordenanza.- El título de la Ordenanza queda como sigue: ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACION U OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO O LA VIA PUBLICA Y EL ESPACIO AEREO MUNICIPAL, SUELO POR LA COLOCACION DE ESTRUCTURAS, POSTES, TUBERÍA Y TENDIDO DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURIDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTON ESMERALDAS.

Artículo 2.- Objeto, hecho generador, y ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular y controlar el uso y gestión del suelo y subsuelo, espacio aéreo municipal, en el despliegue de tubería o establecimiento de uso comercial, por la utilización, ocupación, instalación, implantación o construcción de infraestructura, postes y tendidos de redes ubicadas dentro de la jurisdicción cantonal de Esmeraldas, en espacios públicos y privados, fijar las tasas y contraprestaciones y sancionar de ser el caso su incumplimiento, con la finalidad de cumplir con las condiciones de zonificación y reducción del impacto ambiental sujetos a las determinaciones de las leyes, ordenanzas y demás normativa vigentes.

Artículo 3.- Sujeto activo.- Constituye sujeto activo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas.

Artículo 4.- Sujeto Pasivo.- Las personas naturales, jurídicas o aquellas que se hayan constituido en Fideicomiso de Recaudación y Pago, que utilicen u ocupen el espacio aéreo, suelo y subsuelo municipal, ya sea por la implantación de estructuras, postes y tendido de redes de tuberías, o cualquier persona natural o jurídica relacionada dentro del ámbito y objeto descrito en la presente ordenanza.

CAPITULO II

DEFINICIONES GENERALES

Artículo 5.- Definiciones.- Para la comprensión y aplicación de esta ordenanza se define y conceptualiza los siguientes términos:

Antena.- Elemento radiante especialmente diseñado para la recepción y/o transmisión de las ondas radioeléctricas.

Área de infraestructura.- Aquellas a las que se encuentran circunscritas las instalaciones y equipos utilizados para establecer la comunicación entre los diferentes elementos de la red de servicio.

Autorización o permiso ambiental.- Documento emitido por la autoridad ambiental competente que determine el cumplimiento y conformidad de elementos de la normativa ambiental aplicable.

Arcotel.- Agencia de Regulación y Control de Telecomunicaciones.

Cuarto de equipo.- Habitación en cuyo interior se ubican elementos o equipos pertenecientes a una red de telecomunicación.

Estación Radio eléctrica.- uno o más transmisores o receptores o una combinación de receptores o transmisores incluyendo las instalaciones, accesorios necesarios para asegurar la prestación del servicio.

Estructuras fijas de soporte.- Término genérico para referirse a torres, torretas, mástiles, monopolios, soporte en edificaciones en las cuales se instalan antenas y equipos de telecomunicaciones para la prestación del servicio de telecomunicaciones y otros de tipo comercial.

Establecimiento o despliegue de una red.- Comprende la construcción, instalación e integración de elementos hasta que la misma se vuelva operativa.

Documento técnico ambiental habilitante.- Estudios técnicos que proporcionan antecedentes para la predicción o identificación de impactos ambientales y las medidas de manejo ambiental a aplicarse para la implantación de estaciones de transmisión.

Implantación.- Ubicación, fijación, colocación o inserción de estructuras, de soportes de las radios bases de antenas de servicios de comunicaciones sobre un terreno o edificaciones terminadas y también a la infraestructura utilizada para proveer energía a las instalaciones.

Mimetización.- Proceso mediante el cual una estructura es asimilada al entorno existente, tratando de disminuir la diferencia entre sus características físicas y las de contexto urbano, rural y arquitectónico en el que se emplaza.

Permiso municipal de implantación.- Documento emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas que autoriza la implantación, instalación o construcción de infraestructura en espacio público o privado

Redes de Telecomunicaciones.- Sistemas y demás recursos que permiten la transmisión, emisión y recepción de voz, video, datos o cualquier tipo de señales, mediante medios físicos o inalámbricos con independencia del contenido o información cursada.

Redes de tubería.- Término genérico que está formado por una serie de tubos soldada entre sí, cuya unión da forma a una línea de tubería que une las estaciones de bombeo, con las de recepción y los depósitos, a través de los cuales circula el producto que se transporta.

Redes de servicio comerciales.- Conjunto de los elementos y partes existentes de todo tipo de red alámbrica instalados con la finalidad de suministrar servicios de comunicaciones, datos y otros a cambio de una tarifa cobrada directamente a cada uno de los usuarios.

Redes públicas de telecomunicaciones.- Toda red de la que dependa la prestación de un servicio público de telecomunicaciones o sea utilizada para soportar servicios a terceros será considerada una red pública y será accesible a los prestadores de servicios de telecomunicaciones que la requieran, en los términos y condiciones que se establecen en la Ley, su Reglamento General de aplicación y normativa que emita la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones.

Redes privadas de Telecomunicaciones.- Las redes privadas son aquellas utilizadas por personas naturales o jurídicas en su exclusivo beneficio, con el propósito de conectar distintas instalaciones de su propiedad o bajo su control. Su operación requiere de un registro realizado ante la Agencia de Regulación y control de las Telecomunicaciones y en caso de requerir de uso de frecuencias del espectro radioeléctrico del título habilitante

respectivo. Las redes privadas están destinadas a satisfacer las necesidades propias de su titular, lo que excluye la prestación de estos servicios a terceros. La conexión de redes privadas se sujetará a la normativa que se emita para tal fin, La Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones regulará el establecimiento y uso de redes privadas de telecomunicaciones.

Artículo 6.- Condiciones generales de implantación de estructuras fijas de soporte de antenas comerciales.- La implantación de estructuras fijas de soportes de antenas para la prestación de servicios comerciales, cumplirá con el servicio de zonificación uso y ocupación del suelo, subsuelo, y espacio aéreo y sus relaciones de compatibilidad con la ordenanza que reglamenta el uso del suelo, así como con las condiciones generales.

Deberán integrarse al entorno circundante adoptando las medidas de proporción y mimetización necesarias.

Para la implantación dentro del sistema Nacional de áreas protegidas SNAP, bosques protectores o patrimonio forestal del Estado, el prestador del servicio deberá contar con el pronunciamiento favorable emitido por el Ministerio del Ambiente.

Se prohíbe su implantación en los monumentos históricos y en los bienes que pertenece al patrimonio nacional; en áreas y centros históricos legalmente reconocidos, solo podrán efectuarse implantaciones previos informes favorables de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y de la Dirección de Obras Públicas Municipal del Cantón Esmeraldas.

Se prohíbe la implantación en áreas arqueológicas no edificadas.

Artículo 7.- Condiciones particulares de implantación de postes, tendidos de redes y estructuras fijas de soporte de antenas comerciales.

- a. En las zonas urbanas podrán implantarse estructuras fijas de soporte de antenas de hasta 60 metros de altura, medidos desde la base y cuando se instalen en edificaciones ya construidas se deberá contar con la mencionada altura desde el nivel de la acera.
- b. En las zonas rurales en las que no hay alta densidad poblacional podrán implantarse estructuras fijas de soporte de hasta 80 metros de altura, medidos desde el nivel del suelo, se aplicará el mismo procedimiento del literal a) en caso de pasar de la medida indicada.
- c. En las fachadas de las construcciones, las estructuras fijas de soportes deberán ubicarse en las áreas solidas e inaccesibles de la edificación, ajustándose a las características de la fachada y siempre que tengan dimensiones proporcionales a la misma, respetando los criterios de mimetización.
- d. Las estructuras fijas de soporte deberán tener una distancia de separación del retiro frontal de conformidad con la normativa municipal vigente.

- e. Es responsabilidad del prestador, persona natural o jurídica en general adoptar las medidas necesarias para reducir el impacto visual de las antenas.
- f. El área que ocupará la estructura conformada por cada elemento de soporte, la antena y su solución estructural deberá justificarse técnicamente para la obtención del permiso municipal de colocación; y,
- g. A pedido de los propietarios o residentes de cualquier predio colindante con la estructura fija, el prestador del servicio de comunicación en general, deberá presentar los resultados del informe técnico de inspección de emisiones de radiación no ionizante emitido por ARCOTEL o por el órgano gubernamental correspondiente, conforme lo establecido en el Reglamento de protección de emisiones de radiación no ionizante.

Artículo 8.- Condiciones de implantación del cableado en edificios.-

- a. En edificios existentes que no cuenten con infraestructura para telecomunicaciones, los cables que para instalación de equipo demande, deberán tenderse por ductos, canaletas o tuberías adecuadas por espacios comunes del edificio o por zonas no visibles. En las fachadas de los edificios hacia el espacio público, los cables deberán extenderse bajo canaletas de color similar al de la edificación, o por la inserción de tubería adecuada para la infraestructura de telecomunicaciones; y
- b. En los proyectos de construcciones nuevas o de rehabilitación constructiva, el cableado se debe realizar a través de una tubería prevista exclusivamente para estructura de telecomunicaciones.

Artículo 9.- Impactos visuales, paisajísticos y ambientales.- El área de infraestructura de las estructuras deberá propender a lograr el menor tamaño de complejidad de la instalación y el menor impacto visual, procurando el adecuado mimetismo con el medio arquitectónico y con el paisaje.

Artículo 10.- Señalización.- En el caso de que ARCOTEL o el órgano gubernamental correspondiente, determine que se superan los límites de emisión de radiación no ionizante para la exposición poblacional y ocupacional en una estación radioeléctrica fija, la implantación de su correspondiente estructura de soporte, deberá contar con la señalización de advertencia conforme se establece en el Reglamento de Protección de emisiones de radiación no ionizante, además se exigirá el certificado de que no sobrepasen los límites de radiación no ionizante.

CAPITULO III

DE LOS PERMISOS Y AUTORIZACIONES

Artículo 11.- Permiso municipal de implantación.- Las personas naturales, jurídicas o aquellas que se hayan constituido en Fideicomiso de Recaudación y Pago,

previo el establecimiento o despliegue de una red sectorial en espacio aéreo, suelo o subsuelo deberán contar con el permiso municipal de implantación, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas a través de la dirección de Obras Públicas.

Para obtener el permiso municipal de implantación se presentará a la Dirección de Obras Públicas una solicitud que indique el domicilio y el nombre del representante legal del prestador del servicio acompañado de los siguientes documentos:

- a. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal vigente del predio donde se efectuará la implantación
- b. Copia de la autorización del uso de frecuencia y/o registro de la estación, emitido por ARCOTEL o por el Órgano gubernamental correspondiente.
- c. Informe favorable del área de patrimonio histórico para el caso de implantación en áreas históricas de edificaciones no patrimoniales.
- d. Certificación de vigencia de la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros durante el periodo de vigencia del permiso de implantación
- e. Certificado de línea de fábrica
- f. Formulario de aprobación de planos si la construcción es mayor a 20 metros cuadrados así como también de la alimentadora de energía eléctrica suministrada por la empresa distribuidora
- g. Plano de implantación de los postes tendidos de redes y las estructuras, características generales y de mimetización incluyendo la ubicación de la estación de transmisión con coordenadas geográficas.
- h. Informe técnico de un profesional particular que garantice la estabilidad sismo resistente de las estructuras de soporte y que las instalaciones no afectarán las estructuras de las edificaciones existentes
- i. Certificado de la Registraduría de la Propiedad.
- j. Costo del proyecto con firma de responsabilidad
- k. Presentación del informe de radiación no ionizante de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 de la presente ordenanza.

Si la implantación en un inmueble declarado en el régimen de propiedad horizontal requiere obras que apliquen modificaciones de la estructura resistente en el inmueble, aumento de edificación horizontal, vertical o modificaciones en la fachada, se requerirá el consentimiento unánime de los copropietarios, elevando a escritura pública la modificación del régimen a la propiedad horizontal.

Si la implantación de un inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, no implica las modificaciones

estructurales enunciadas en el párrafo anterior o si se ubican en áreas comunales, se deberá requerir la autorización de la asamblea de copropietarios, en la que conste expresamente tal declaración, así como también se requerirá la autorización del dueño de la alícuota del espacio en el que se vaya a instalar la respectiva estación, en caso de instalación en un bien de uso privado.

El permiso de que se trata en este artículo, se solicitará por una sola vez, y deberá cumplir sin excepción, con todas las formalidades establecidas en el presente instrumento legal.

Adicionalmente para la colocación de letreros o publicidad colgante, o todo tipo de elemento colocada en espacios aéreos, suelo o subsuelo deberá sujetarse a la Ordenanza que regula el uso de suelo y ocupación de espacios y vía pública en el Cantón Esmeraldas.

Para ampliación de proyectos existentes se presentaran los mismos requisitos considerados en el artículo 12, así como el valor de las tasas.

Artículo 12.- Del cumplimiento de los requisitos.- Cumplidos con todos los requisitos la Dirección de Obras Públicas tramitará el permiso de implantación de las estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada.

Artículo 13.- Término para sustanciar el trámite de otorgamiento del permiso.- El término para sustanciar el trámite de otorgamiento del permiso, será de 10 días laborables contados a partir de la entrega de toda la documentación establecida en la presente ordenanza.

Artículo 14.- Del derecho de prelación.- Las solicitudes ingresadas para la obtención del permiso de implantación, se sujetará al derecho de prelación, esto es, la primera persona natural o jurídica que solicite el permiso, y haya entregado toda la documentación establecida en la presente ordenanza será la primera en ser atendida.

Artículo 15.- Del plazo de duración del permiso de implantación.- El plazo del permiso de implantación de postes, tendidos de redes y estructura fija de soporte para el despliegue de redes de telecomunicaciones, será de un año con carácter renovable y revocable, contado desde la fecha de emisión del permiso de implantación.

Superado este plazo, el permiso será automáticamente revocado, y la persona natural o jurídica deberá iniciar el proceso nuevamente.

Artículo 16.- Infraestructura compartida.- El gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Esmeraldas, por razones urbanísticas, ambientales o paisajísticas, podrá establecer la obligación de compartir una misma estructura de soporte. El propietario de dicha estructura del sistema comercial, será el responsable ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, de cumplir las especificaciones técnicas contenidas en la presente ordenanza y deberá obtener el permiso de implantación.

La imposibilidad de compartir la infraestructura estará sujeta a una justificación técnica y legal.

Artículo 17.- De la obtención y renovación de los permisos por el uso de bienes de dominio público municipal.- Para la obtención del permiso se deberá presentar los siguientes documentos:

- a. Permiso de implantación vigente
- b. Informe técnico establecido en el Reglamento de protección de emisiones de radiación no ionizante.
- c. Pronunciamiento favorable de la Dirección de Obras Publicas que indique que la implantación ha adoptado las medidas de protección y mimetización para reducir el impacto visual
- d. Autorización o permiso ambiental vigente emitido por la autoridad competente
- e. Pago de las tasas por el permiso Para la revocación del permiso por el uso de bienes de dominio público municipal se deberá gestionar con tres meses anteriores a la fecha de finalización de la vigencia del permiso presentado los documentos indicados en los literales de este artículo.

CAPITULO IV

DEL PAGO DE TASAS

Artículo 18.- del pago de tasas por Permisos de Instalación o construcción de infraestructura en espacios públicos o privados municipales.- Los permisos de instalación o construcción de infraestructura por la colocación de estructuras para tendidos de redes, ubicados en los espacios públicos o privados en el Cantón Esmeraldas, por parte de personas naturales o jurídica, sociedades nacionales y extranjera todas ellas de carácter privado, o que se hayan constituido en fideicomiso de recaudación y pago, pagarán dichas tasas anualmente de acuerdo a la siguiente tabla.

COSTO POR ESTRUCTURA EN DÓLARES	VALOR EN SBU
DE 1 a 100.000	40
DE 100.001 a 500.000	50
DE 5001.000 en adelante	50

Artículo 19.- Del pago de tasas por el uso de bienes de dominio público municipal por instalación de cableado aéreo y subsuelo.- El pago de las tasas por el uso de bienes de dominio público municipal por la instalación de fibra óptica, cableado aéreo y subsuelo por parte de personas naturales o jurídica, sociedades nacionales y extranjera todas ellas de carácter privado, o que se hayan constituido en fideicomiso de recaudación y pago, pagarán dichas tasas anualmente de acuerdo a la siguiente tabla:

DÓLARES/ DIAS (365)	METROS LINEALES
0,02	0 a 10.000
0,03	10.001 a 25.000
0,04	25.001 a 50.000
0,05	50.000 en adelante

Art. 20.- Del pago de las Tasas por la colocación de Postes.- Las personas naturales, jurídica, sociedades nacionales y extranjera todas ellas de carácter privado, o que se hayan constituido en fideicomiso de recaudación y pago, pagarán una tasa diaria y permanente de sesenta centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, por cada poste instalado, por la ocupación del espacio público o vía pública Municipal dentro del cantón Esmeraldas.

Art. 21.- Del pago de las Tasas por la colocación de Tubería.- Los tubos o tubería que pertenezcan a las personas naturales, jurídica, sociedades nacionales y extranjera todas ellas de carácter privado, o que se hayan constituido en fideicomiso de recaudación y pago, estarán sujetos a una tasa diaria y permanente de diez centavos de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por cada metro lineal de tubería, por ocupación del espacio público o la vía pública y del espacio aéreo, suelo o subsuelo municipal.

Art. 22.- Del pago de las Tasas por la colocación Antenas parabólicas para recepción de la señal comercial de televisión satelital.- Las personas naturales, jurídica, sociedades nacionales y extranjera todas ellas de carácter privado, o que se hayan constituido en fideicomiso de recaudación y pago, pagarán una tasa diaria y permanente de diez centavos de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica , por cada antena parabólica instalada en el área geográfica del cantón Esmeraldas, inventario establecido por la municipalidad.

Artículo 23.- De las Exenciones.- Las empresas públicas que presten servicios públicos estarán exentas del pago de tributos o de cualquier otra contraprestación por el uso u ocupación del espacio público o la vía pública y del espacio aéreo municipal para colocación de estructuras, postes y tendidos de redes.- Las empresas públicas que presten servicios públicos de telecomunicaciones, y las personas naturales o jurídicas delegatarias para prestar tales servicios, deberán cumplir las obligaciones establecidas en la Ley de Telecomunicaciones su Reglamento General y las normas emitidas por la Agencia de Regulación y Control de las telecomunicaciones para garantizar la calidad, continuidad, eficiencia, precios y tarifas equitativas y eficiencia de los servicios públicos.

Artículo 24.- De las inspecciones.- Todas las implantaciones de estructuras fijas de soporte, estarán sujetas a la facultad de inspección que tiene el GAD-Municipal de Esmeraldas. En los casos que necesite ingresar al área de instalaciones, se deberá notificar en el domicilio del prestador del servicio comercial con dos días laborables de anticipación.

CAPITULO V

DE LAS PROHIBICIONES,
INFRACCIONES, Y SANCIONES

Artículo 25.- Prohibición de cobro de otras tasas.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, no podrá incluir tasas y otros valores por conceptos diferentes a los contemplados en los artículos 18, 19, 20, 21 y 22 de la presente ordenanza.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, no podrá establecer tasas por el uso del espacio aéreo regional, provincial o municipal vinculadas a la transmisión de redes de radiocomunicaciones o frecuencias del espectro radioeléctrico por ser de competencia del Gobierno Central

Artículo 26.- De la sanción por la falta de permiso de instalación.- Si la persona natural o empresa privada, no gestionó su permiso de implantación y se encuentra funcionando el servicio, el GAD-Municipal tendrá la facultad de sancionarlo, con un valor equivalente al 20% del SBU, por cada estructura y sus elementos, y por cada año que no hubiere obtenido el permiso.

Artículo 27.- De la sanción por incumplimiento en la presentación del permiso ambiental.- En caso de que el usuario requirente del servicio de implantación de infraestructura de telecomunicaciones, no acredite haber obtenido el permiso ambiental, estará sujeto a una sanción del 20% del SBU diario por cada estructura y sus elementos

Está terminantemente prohibida la implantación de infraestructura fija de soporte de antena e infraestructura relacionada con el servicio comercial que no cuente con el permiso de implantación.

Si la persona natural o empresa privada no gestiona su permiso de implantación, y se encuentra funcionando en cualquiera de los casos sin perjuicio de la tasa generada por la ocupación del espacio aéreo, suelo o subsuelo el GAD Municipal de Esmeraldas, tendrá la facultad de multar con un valor equivalente a tres SBU por cada año que no hubiere obtenido el permiso, pudiendo además ordenar de manera inmediata la desocupación de la infraestructura instalada sin permiso respectivo. En caso de no procederse a la desocupación de la infraestructura en el término señalado, el GAD- de Esmeraldas queda con el derecho de proceder a la desocupación de la estructura o materiales, debiendo reintegrarse los valores por gastos incurridos en la desocupación con un recargo del 100% del gasto generado, valor que será calculado por la Dirección Financiera.

Cualquier implantación irregular que sea detectada por inspección o a través de denuncia, será objeto de investigación y sanción según sea el caso.

Se impondrá una multa equivalente a 20 SBU del trabajador privado en general, al prestador del servicio comercial que impida u obstruya la inspección a cualquier estación radioeléctrica fija, que deba realizar un funcionario municipal habilitado.

Si la instalación cuenta con el permiso de implantación correspondiente, pero incumple algunas de las disposiciones del régimen de uso de suelo, vía pública y espacio aéreo la autoridad municipal impondrá al prestador del servicio comercial una multa equivalente a 50 SBU, y procederá a notificar al titular en su domicilio, ordenando que se realicen los correctivos necesarios en el término de 30 días, en caso de incumplimiento se revocará el permiso de implantación y se procederá al desmontaje del elemento o equipo a costo del titular. Los valores por gastos incurridos para la desocupación o desmontaje tendrán un recargo del 100% del gasto generado valor que será calculado por la Dirección Financiera.

En caso de detectarse redes, postes o material eléctrico de telecomunicaciones o cualquier tipo de cableado o red de cualquier tipo que haya sido inutilizado, el GAD de esmeraldas cobrará una multa equivalente a 5 SBU, se procederá además de manera inmediata a comunicar a la empresa responsable a fin de que proceda inmediatamente a su desocupación. En caso de no procederse a la desocupación en el término otorgado, término que no podrá superar los 15 días, el GAD-Esmeraldas queda con el derecho de proceder a la desocupación de la estructura o materiales, debiendo reintegrarse por parte de los infractores los valores por gastos incurridos para la desocupación, con un recargo del 100% del gasto generado valor que será calculado por la Dirección Financiera.

Si se produce algún accidente o siniestro no previsto que afecte a terceros, que sea imputable al prestador del servicio comercial, se hará efectiva la póliza, además el prestador del servicio comercial deberá cubrir el costo de los desperfectos o daños que causen y que no fueren cubiertos por la póliza, y pagará una multa equivalente a 20 SBU del trabajador privado en general.

Quienes no repongan la infraestructura vial o peatonal pública intervenida a su estado original o los urbanizadores, lotizadores y constructores, que incumplan con las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, serán sancionados de conformidad con la ley y las ordenanzas vigentes

Las sanciones estipuladas en la presente ordenanza, serán aplicadas tanto para el sector público como para el sector privado, personas naturales u otros entes responsables de la ocupación de cualquier tipo en el espacio aéreo, suelo y subsuelo.

Artículo 28.- Sanción por incumplimiento.- Cualquier incumplimiento a la presente ordenanza que no esté contemplada en los artículos anteriores se le impondrá una sanción entre 5 y hasta un máximo de 10 SBU del trabajador privado en general, considerando el grado de afectación que se causare, los mismos que serán 15 determinados por el periodo en que incurriere.

Artículo 29.- De las denuncias.- Todas las denuncias, infracciones y sanciones serán procesadas y ejecutadas por la Dirección Financiera, y a través de esta dependencia se encausará el proceso a otra instancia de ser necesario.

Las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, no excluyen ni se oponen a aquellas contenidas en la legislación destinada a la defensa del consumidor, protección de ambiente y demás normativa relacionada.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En caso de cambio de la concesionaria, compañía privada u otras, no se eximirá del respectivo pago de tasa e impuestos que tengan deuda pendiente, por el traspaso a nuevos inversionistas o cambio de razón social.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, no se permitirá la implantación de estructuras en zonas patrimoniales, en áreas sensibles y de regeneración urbana, por lo cual no se podrá implantar las estructuras que den cobertura a los servicios comerciales.

TERCERA.- En caso de incumplimiento del pago correspondiente a las tasas, y valores conforme lo establecido en la presente ordenanza, se aplicará la correspondiente acción coactiva contra el o los deudores.

CUARTA.- Las tasas que se deban cancelar en forma anual, se pagarán dentro del plazo improrrogable de los primeros quince días de cada año; pero en los casos que la publicación de la ordenanza, se realice dentro del periodo del año, el plazo serán improrrogable dentro de los primeros quince días, desde la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

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

SEXTA.- En caso de encontrarse diferencias entre los datos obtenidos en el inventario realizado por el Gobierno autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas y los datos reportados por los propietarios y usuarios de la infraestructura o del espacio aéreo luego de ser verificada por la diferencia se duplicará la tasa a pagarse por el periodo anual siguiente al de la verificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: Todos los prestadores de los servicios comerciales, deberán entregar a la Dirección de Obras Públicas municipal, un listado de las coordenadas geográficas actualizadas, con la ubicación exacta de todas las estaciones radioeléctricas, dicha información tendrá el carácter de confidencial al amparo de la legislación vigente, y deberá entregarse en forma digital acorde al requerimiento de la Dirección de Ingeniería, en el término de 30 días de su notificación.

SEGUNDA.- Todas las estructuras fijas y de soporte, que se encuentran ya instaladas en funcionamiento o no, deberán sujetarse a las condiciones de implantación señaladas en la presente ordenanza, y deberán obtener su permiso de implantación en el término de 30 días contados a partir de la aprobación de la misma.

TERCERA.- Por no existir a la presente fecha normas técnicas de soterramiento de redes en el espacio público subterráneo, el GAD-Municipal de Esmeraldas, expedirá o aprobará las respectivas normas técnicas cantonales necesarias, para la ejecución de los proyectos de ordenamiento en el espacio aéreo, suelo y subsuelo.

Al momento de expedirse las normas técnicas de soterramiento de redes del espacio público subterráneo por el organismo rector el GAD-Municipal de Esmeraldas deberá acogerse a las mismas sin necesidad de reformar la presente ordenanza.

CUARTA.- El GAD-Municipal del Cantón Esmeraldas, notificará a las empresas públicas, para que en el término de cinco días a partir de la notificación, entreguen al GAD Municipal la información de todas las personas naturales o jurídicas, que se encuentran arrendando estructuras y postes dentro de la jurisdicción cantonal de Esmeraldas, estableciendo la cantidad de cada una de ellas

La omisión o el incumplimiento de esta disposición, generarán una multa de cinco SBU del trabajador privado en general, por cada día de retraso en la entrega de la información, por parte de las personas naturales o jurídicas.

QUINTA.- Una vez publicada la presente ordenanza en el Registro Oficial, dentro de los quince días después de su vigencia, las personas naturales y jurídicas, sociedades nacionales y extranjeras todas ellas de carácter privado, o que se hayan constituido en fideicomiso de recaudación y pago, que ocupen el espacio aéreo, suelo y subsuelo o cualquiera de los servicios señalados y que operen dentro de las áreas en que se encuentran los ductos de soterramiento listos para su ocupación, presentarán un plan de desocupación u ordenamiento del espacio aéreo, suelo y subsuelo, que debe contemplar la reubicación del mismo, dicho plan no deberá superar los 45 días para su ejecución, contados de igual manera desde la vigencia de esta ordenanza, de no cumplirse lo dispuesto, ocasionará la imposición de una multa equivalente a 100 SBU del trabajador privado en general.

En caso de mantenerse el incumplimiento a esta disposición, se generará una multa adicional equivalente al 10% de un SBU del trabajador privado en general, por cada día de retraso al cronograma aprobado por el GAD-Municipal de Esmeraldas a través de la Dirección de Ingeniería en coordinación con la Dirección Financiera.

SEXTA.- En todo lo que no se haga constar en la presente ordenanza y que sea de competencia del GAD-Municipal de Esmeraldas se estará a lo dispuesto en la Ley de Telecomunicaciones, su Reglamento General y más normativas relacionadas.

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA.- Derogatoria.- Quedan derogadas expresamente las “ordenanzas que regulan la utilización u ocupación del espacio público o la vía pública y el espacio aéreo municipal suelo y subsuelo por la colocación de estructuras, postes y tendido de redes pertenecientes a personas, naturales o

jurídicas privadas publicadas en los Registros oficial # 427 del 29 de Enero del 2015, y la Ordenanza Municipal publicada en el Registro Oficial # 623 de fecha 9 de noviembre del 2015”, y toda aquella que se contraponga a esta ordenanza, en cumplimiento con la Disposición Derogatoria Primera de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones publicada en el Registro Oficial No.439 del 18 de febrero del 2015.

DISPOSICION FINAL

UNICA.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su sanción por parte del Alcalde, sin perjuicio de su publicación en la página web de la Institución y en el Registro Oficial.

DADO y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

f.) Dr. Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del Cantón.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (e).

CERTIFICO: QUE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACION U OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO O LA VIA PUBLICA Y EL ESPACIO AEREO MUNICIPAL, SUELO Y SUBSUELO POR LA COLOCACION DE ESTRUCTURAS, POSTES, TUBERIA Y TENDIDO DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURIDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTON ESMERALDAS, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones de fechas 23 de diciembre del 2016 y 30 de diciembre del 2016, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, diciembre 30 del 2016.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (e).

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS.- Esmeraldas, 30 de diciembre del 2016; a las 15H00-**VISTOS:** De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, al señor Alcalde, doctor Lenin Lara Rivadeneira, para su sanción respectiva.-

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (e).

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON.- De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACION U OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO O LA VIA PUBLICA Y EL ESPACIO AEREO MUNICIPAL,**

SUELO Y SUBSUELO POR LA COLOCACION DE ESTRUCTURAS, POSTES, TUBERIA Y TENDIDO DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURIDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTON ESMERALDAS, a los 3 días del mes de enero del 2017.

Esmeraldas, enero 3 del 2017.

f.) Dr. Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del Cantón.

SECRETARIA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el señor Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del cantón la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACION U OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO O LA VIA PUBLICA Y EL ESPACIO AEREO MUNICIPAL, SUELO Y SUBSUELO POR LA COLOCACION DE ESTRUCTURAS, POSTES, TUBERIA Y TENDIDO DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURIDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTON ESMERALDAS**, a los 3 días del mes de enero del 2017.

Esmeraldas, enero 3 del 2017.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (e).

N° 005-2016-CM

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE

Considerando:

Que, el Art. 238 de constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el Art. 264 de la constitución de la República del Ecuador, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ejercerá la competencia exclusiva de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones, así como, planificar, regular y controlar en tránsito y el transporte terrestre en la circunscripción cantonal.

Que, la Resolución N° 566-DE-ANT-2015, de fecha 13 de noviembre del 2015, emitida por la Agencia Nacional de Transito, resuelve “Certificar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Penipe, empezará a ejecutar las competencias de Matriculación y Revisión Técnica vehicular en el ámbito de jurisdicción...”

Que, mediante Registro Oficial Edición Especial 645 del día viernes 22 de julio del 2016 fue publicada la ordenanza que regula el cobro del impuesto al rodaje para vehículos motorizados del cantón Penipe.

En uso de la facultad legislativa reconocida en el artículo 240 de la Constitución de la República y facultad normativa prevista en el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

La siguiente **ORDENANZA QUE RERFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DEL IMPUESTO AL RODAJE PARA VEHICULOS MOTORIZADOS DEL CANTON PENIPE.**

Art 1.- Refórmese el literal c) del Artículo 3, "Certificado de No adeudar a la Municipalidad" **por el siguiente:**

COSTO EMISION TITULOS DE CREDITO EN COMPUTACION SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (valor a fijar por parte de cuerpo colegiado) para lo cual se deberá efectuar una especie valorada.

Art 2.- Reformese el literal d) del Artículo 3, "y demás requisitos contenidos en la RESOLUCION N° 110-DIR-2013-ANT y los solicitados en el Sistema de Matriculación, según cada caso". **Por el siguiente:**

Y, demás requisitos contenidos en la RESOLUCION N° 119-DIR-2015-ANT del 28 de diciembre del 2015.

Art 3.- Reformese la Sanción del Ejecútese y publíquese LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACION DEL MERCADO MUNICIPAL Y DE LA FERIAS DE LA ECONOMIA POPULAR Y SOLIDARIA EN EL CANTON PENIPE, el 12 de febrero del 2016 **Por el siguiente:**

Ejecútese y publíquese la ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DEL IMPUESTO AL RODAJE PARA VEHICULOS MOTORIZADOS DEL CANTON PENIPE.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Penipe, a los 22 días del mes de diciembre de dos mil dieciséis.

f.) Lic. Demetria Velasteguí, Alcaldesa (e) del Cantón Penipe.

f.) Ab. Alex Lluquin Valdiviezo, Secretario de Concejo.

Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Penipe, en primer debate en la Sesión Extraordinaria del catorce de diciembre del dos mil dieciséis y en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria del veinte y dos de diciembre del dos mil dieciséis.

f.) Ab. Alex Fabricio Lluquin Valdiviezo, Secretario de Concejo.

Ejecútese y Publíquese la **ORDENANZA QUE RERFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DEL IMPUESTO AL RODAJE PARA VEHICULOS MOTORIZADOS DEL CANTON PENIPE**, el 30 de diciembre del 2016.

f.) Lic. Demetria Velasteguí, Alcaldesa (e) del Cantón Penipe.

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede la señora Lic. Carmen Demetria Velasteguí Rodríguez, Alcaldesa (E) del cantón Penipe, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

f.) Ab. Alex Fabricio Lluquin Valdiviezo, Secretario de Concejo.

N° 007-2016-CM

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 5, faculta a los gobiernos municipales, a crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Art 186, en sus artículos 5 y 6 consagran la autonomía de las municipalidades.

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República consagra el principio de autonomía municipal en concordancia con el Art. 5 incisos 1, 3 y 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Que, el Art. 53, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la de elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios".

Que, mediante Registro Oficial Edición Especial 645 del día viernes 22 de julio del 2016 fue publicada la ordenanza que regula el uso, funcionamiento y administración del mercado municipal y de las ferias de la economía popular y solidaria en el cantón Penipe.

En uso de la facultad legislativa reconocida en el artículo 240 de la Constitución de la República y facultad normativa prevista en el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

La siguiente **ORDENANZA QUE RERFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL Y DE LAS FERIAS DE LA ECONOMIA POPULAR Y SOLIDARIA EN EL CANTÓN PENIPE.**

Art. 1.- Refórmese en el Art 9 del Precio del arriendo por el siguiente:

El precio del arriendo mensual de cada local, se clasifica de acuerdo al área, ubicación y servicios, de la siguiente manera:

N°	DETALLE	TOTAL, LOCAL MENSUAL
1	LOCALES COMERCIALES INTERNOS	\$ 8,00
2	LOCALES DE CARNICOS, LACTEOS Y POLLOS	\$ 8,00
3	LOCALES DE LEGUMBRES FRUTAS	\$ 4,00
4	LOCALES COMERCIALES EXTERNOS CALLE FEDERICO ALVEAR (OFICINAS)	\$ 35,00
5	LOCALES COMERCIALES EXTERNOS EUCLIDES CHAVEZ	\$ 15,00
6	LOCALES COMERCIALES EXTERNOS JUAN GUEVARA	\$ 15,00
7	PATIO DE COMIDAS	\$ 10,00
8	SALON DE USO MULTIPLE	

Las personas pertenecientes a la tercera edad y con discapacidad, debidamente justificada, serán beneficiadas con el cobro del 50 % de canon arrendaticio estipulado en este artículo.

Todos los valores fijados podrán ser reajustables anualmente al 10%, previo informe del Administrador de la factibilidad o no del incremento.

Los valores detallados en la tabla no incluyen IVA.

Art. 2.- Refórmese el Art. 29, “horario de atención” por el siguiente: el horario de atención será obligatoriamente los días domingos desde las 06h00, de lunes a sábado por lo menos un local por sección deberá mantenerse abierto, de acuerdo el cronograma establecido por la Asociación de Comerciantes del Centro de Acopio en mutuo acuerdo con el Jefe de Mercados según vaya dinamizándose y de acuerdo a la demanda que exista irán incrementando los locales de atención.

Art. 3.- Refórmese el Art. 59, por el siguiente: las faltas leves se sancionarán con multa equivalente al 2% del Salario Básico Unificado para el Trabajador en General vigente;

Art. 4.- Refórmese el Art. 60, por el siguiente: las faltas graves se sancionarán con multa equivalente al 4% del Salario Básico Unificado para el Trabajador en General vigente;

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.-Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese el Literal a) del Artículo 57 “faltas leves”;

SEGUNDA.- Deróguese el Literal c) del Artículo 58 “faltas graves”.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Penipe, a los 22 días del mes de diciembre de dos mil dieciséis.

f.) Lic. Demetria Velasteguí, Alcaldesa (e) del Cantón Penipe.

f.) Ab. Alex Lluquin Valdiviezo, Secretario de Concejo.

Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Penipe, en primer debate en la Sesión Extraordinaria del catorce de diciembre del dos mil dieciséis y en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria del veinte y dos de diciembre del dos mil dieciséis.

f.) Ab. Alex Fabricio Lluquin Valdiviezo, Secretario de Concejo.

Ejecútese y Publíquese la **ORDENANZA QUE RERFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO, FUNCIONAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL Y DE LAS FERIAS DE LA ECONOMIA POPULAR Y SOLIDARIA EN EL CANTÓN PENIPE**, el 30 de diciembre del 2016.

f.) Lic. Demetria Velasteguí, Alcaldesa (e) del Cantón Penipe.

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede la señora Lic. Carmen Demetria Velasteguí Rodríguez, Alcaldesa (E) del cantón Penipe, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

f.) Ab. Alex Fabricio Lluquin Valdiviezo, Secretario de Concejo.

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO
AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN JACINTO DE YAGUACHI**

Considerando:

Que, se encuentra vigente **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN YAGUACHI PARA EL BIENIO 2015-2016** aprobada por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi en sesiones ordinarias celebradas el veinte de diciembre del año dos mil doce y veinticuatro de enero del dos mil trece;

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. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9) Formar y administrar 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 Política: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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, 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, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, determina que son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana:

- a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente;
- b) Las leyes que facultan a los GAD Municipales o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,
- c) Las ordenanzas que dicten los GAD Municipales o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el Art.490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece que los impuestos municipales o metropolitanos son de exclusiva financiación de dichos gobiernos autónomos descentralizados o de coparticipación;

Que, el Art.491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización determina que para la financiación municipal se considera impuesto municipal el impuesto sobre la propiedad urbana.-

Que, el Art.492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización dispone que los GAD Municipales reglamentaran mediante ordenanza el cobro de sus tributos.-

Que, el Art.494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización en su tenor literal manifiesta: Actualización del catastro.- Los GAD Municipales 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, el Art.495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización determina la forma y elementos obligatorios para establecer el valor de la propiedad, 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 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.

En uso de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del Art.57 y Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en concordancia con el Art.264 de la Constitución de la República del Ecuador.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI PARA EL BIENIO 2017-2018.

Artículo 1.- OBJETO.- Son 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 urbana del cantón, determinadas de conformidad con la ley y ordenanzas municipales.

El Concejo Cantonal de Yaguachi, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral urbano con vigencia para el bienio 2017-2018.

Artículo 2.- ÁMBITO.- Las disposiciones establecidas en la presente ordenanza se aplicarán a los predios urbanos de la cabecera cantonal y demás zonas urbanas del Cantón Yaguachi.

Artículo 3.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos y recargos es el Estado a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi.

Artículo 4.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos de los impuestos y recargos en calidad de contribuyentes o responsables los propietarios, usufructuarios o poseedores de los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas sean estas personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, las demás entidades aunque careciesen de personería jurídica y los señalados en el artículo 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario.

Artículo 5.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros administrar y actualizar la información catastral y del valor de las propiedades urbanas.

La Dirección Financiera Municipal, corresponde notificar por la prensa a los propietarios de predios, haciéndoles conocer la realización del inventario y avalúo catastral a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano y recargos.

Artículo 6. – DEL CATASTRO PREDIAL URBANO.- Es el inventario de los bienes inmuebles públicos y privados inmersos en el área urbana de la cabecera cantonal y demás zonas urbanas del Cantón y constituye información catastral anotada en la respectiva ficha predial urbana de conformidad con:

6.1. Información jurídica: Compuesta de datos legales referentes al derecho de propiedad o derecho posesorio sobre el bien inmueble, que constan respectivamente en escritura pública o instrumento notariado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Yaguachi; y, el contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el libro de registro municipal del bien de su propiedad o patrimonio si fuere el caso.

6.2. Información físico-técnica: Compuesta de datos físico-técnicos tomados en campo respecto a: levantamiento; empadronamiento de predios urbanos; ubicación geográfica; identificación y establecimiento de códigos catastrales sean estos actuales, anteriores y urbanísticos; inventario de: características de solares o lotes, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación del predio levantado, depuración de información catastral tomada en campo, valuación del suelo por metro cuadrado, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipo, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman.

6.3. Información económica y tributaria.- Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica que genera el avalúo comercial o estimado real, que sirve de base imponible para determinar el impuesto predial urbano a regir en el bienio 2017-2018.

Artículo 7.- DE LA FICHA PREDIAL URBANA.- Es el documento cuya aplicación y procesamiento a través del software de catastro urbano da como resultado el impuesto predial urbano para el bienio 2017-2018.

La información catastral que consta en la ficha predial urbana del cantón Yaguachi, se diseñó de conformidad con los requerimientos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi, la misma que consta agregada a esta ordenanza como anexo.

Artículo 8.- LOS COMPONENTES DEL CATASTRO.- El catastro de los predios urbanos se realizará en atención a los siguientes procesos:

8.1. Del título de dominio de los predios.- Los predios debidamente legalizados, esto es, con información debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, serán ingresados en el registro catastral, generando el código catastral y demás información, tal como consta en la ficha predial urbana.

8.2.- De predios sin título de dominio.- Las edificaciones que se levantaren sobre solares de particulares, municipales y estatales que se encontraren improductivos por más de 10 años, previo a un censo e inspecciones de la autoridad competente, constarán en el registro catastral en calidad de poseedores.

8.3.- Cartografía digital y fotografía de las propiedades.- El material cartográfico o digital de solares y edificaciones, que empleara El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi a favor de la comunidad, producto del levantamiento de las propiedades en campo y la información que tiene como base imagen satelital del área del Cantón. Se cuenta además las fotografías debidamente identificadas con el código predial urbano de las propiedades levantadas en el censo catastral urbano.

Artículo 9.-DE LOS AVALÚOS.- La valuación es la fijación del valor del bien inmueble, señalando su costo.

9.1.- Valuación de predios urbanos.- 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 él mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio y natural del inmueble.-

9.2.- Valor del suelo.- El Valor del suelo es el precio unitario del suelo urbano, su valoración se realiza tomando en consideración áreas territoriales urbanas constituidas a través de zonas, sectores y manzanas en función de su ubicación, topografía, infraestructura y servicios básicos existentes, estratos socio-económicos asentados en diversas áreas territoriales. Se consideró la oferta y demanda de mercado inmobiliario del área urbana del Cantón; estableciéndose valores promedio relacionados con los valores de oferta y mercado existentes. Se aplicó factores de aumento o reducción del valor de la propiedad dando como resultado un coeficiente total, que es el producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo y de servicios básicos.

9.3.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Se considera la aplicación de factores de aumento o reducción del valor terreno por los aspectos geométricos, topográficos, servicios básicos y tipo de suelos, de conformidad con lo establecido en el artículo 502 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización.

- **Valor promedio por metro cuadrado del suelo,** obtenido del mercado de valores existentes en áreas territoriales urbanas del Cantón.
- **Área de solar**
- **Coefficientes de aumento o reducción**
- **Coefficiente geométrico**
- **Factores**
- **Frente.-** Se determina por la raíz cuadrada de la relación entre el frente del lote a valuar y del lote tipo. Cuando el frente del lote a valuar sea menor de la mitad del lote tipo, se aplicará 0.84.

Cuando el frente del lote a valuar sea mayor que el doble del lote tipo, se aplicará 1.19.

$$Ff = (fLV/FIt) 0.25$$

Fondo.- Este factor se determina considerando la longitud del fondo del lote tipo y del lote a valuar. Si la longitud del fondo del lote a valuar es mayor que la del lote tipo y es menor o igual al doble del fondo del lote tipo se aplicara un coeficiente de 0.90. Si el fondo del lote a valuar es mayor que el doble del lote tipo se aplicara un coeficiente de 0.80. Si es menor o igual al fondo tipo se aplicara un coeficiente de 1.

Área.- Para determinar el factor área se establece la relación: área de lote tipo y de lote a valuar. Se determina máximo 1.20 y mínimo 0.80 para factor de aumento o reducción de área.

$$\text{Factor área (FA)} = 0.20(ALT/ALV)+0.80$$

Factor de Irregularidad.-Cuando el lote a valuar tiene forma irregular se aplicara un coeficiente de 0.90

En predios destinados a comercio ubicados en áreas comerciales, se aplicará porcentaje de incremento de 10%.

Coefficiente topográfico:

Factor:

- A nivel: 1,00
- Ascendente: 0.97
- Descendente: 0.96
- Accidentado: 0.50

Coefficiente tipo de suelo:

Factor:

- Seco: 1,00
- Inundable: 0.90
- Inestable: 0.80
- Rocoso: 0.60

Coefficiente por servicios básicos:

Factor:

- Todos los servicios: 1.00
- Menos un servicio básico: 0.95
- Menos dos servicios básicos: 0.90
- Menos tres servicios básicos: 0.85
- Ningún servicio básico: 0.70

El coeficiente total (CT) resultante del producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo, servicios básicos y otros similares, no podrá ser mayor a 1.30 ni menor a 0.70.

Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos, se aplicarán los mismos factores de aumento o reducción fijados para los lotes o solares establecidos en el numeral 8.3.

Para proceder a la valoración del suelo, apruébese el plano y tabla de valores por metro cuadrado de superficie para las diversas áreas territoriales urbana, definida a través de sectores, subsectores y manzanas.

Los valores aprobados por el Concejo Cantonal constan en la tabla simplificada de **valores por metros cuadrados de suelo urbano, vigentes** para el bienio 2017-2018 y que se presenta a continuación:

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS- COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
10	10	BARRIO CENTRO DE YAGUACHI	01 A 17; 26	55,00
	10	BARRIO CENTRAL	18 A 22	52,00
	20	YAGUACHI NUEVO CENTRO	04 A 08; 10 A 25	55,00
	20	YAGUACHI NUEVO CENTRO	01 A 02	52,00
	20	PARTE POSTERIOR AL SISTEMA DE AGUA POTABLE	25 A 27	52,00

10	30	CDLA. JUAN DE DIOS BARZOLA PEÑAFIEL	14 A 16; 24 A 26; 28 A 55; 66 A 67	43,90
	30	CDLA. LEON FEBRES CORDERO	57 A 64	45,00
	30	SECTOR LA “Y”	01 A 07; 17 A 22	32,36
	40	CDLA. PEDRO J. MONTERO	04 A 05; 07 A 08,10; 20 A 42; 44, 80	30,00
	40	CDLA. PEDRO J. MONTERO	01 A 03; 12 A 19; 45 A 49; 60	31,20
	40	CDLA. PEDRO J. MONTERO	69; INVASIONES	20,00
	50	CDLA. SAN JACINTO	26 A 30	31,20
	50	CDLA. LOS ALMENDROS	01 A 05	32,15
	50	CDLA. LOS GIRASOLES	20 A 21	33,20
	50	CDLA. BATALLON YAGUACHI	06 A 16; 23 A 25	31,20
	50	CDLA. EL TAMARINDO	52 AL 54; 59,60,65,66,79	30,00
	50	CDLA. EL TAMARINDO	40 A 51; 55 A 58; 61 A 64; 67 A 78	31,20
	60	CDLA. FERROVIARIA	11 A 12	17,30
	70	LOTIZACION VALLE DE JERUSALEM	10 A 57	15,80
	80	LOTIZACION ROLANDO CROW	10 A 28	15,80
90	LOTIZACION HERIBERTRO POLI	01 A 06	15,80	

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS-COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
20	10	CDLA. RITO NIEVES	01-02-03-04-05	50,20
			06-07-08-09-010 y 011	40,00
	10	CDLA. ASOCIACION DE COMERCIANTES MINORISTAS	19-24-15	50,20
			16-20-25-17-21-26	40,00
			18-22-23-27-28	30,00
	10	CDLA. 16 DE DICIEMBRE	29-43-44-30-42-45-56-31-41- 46-55	50,20
			47-54-48-53-32-34-40-49-52	40,00
			35-39-50-36-38-51-37	30,00
	10	COOPERATIVA PARAISO	057 -058	50,20
			059-060	40,00
	10	COOPERATIVA NUEVA JERUSALEN	61-062-063-064	49,10
			065-066-067-068-069-070	30,00
	10	COOPERATIVA GENOVEVA	77 A 82	30,00
	20	COOPERATIVA GENOVEVA	71 A 76	30,00
	20	COOPERATIVA 10 DE ENERO	83 A 100	48,70
20	EL CRUCE	01-02-05-08-011	48,70	
		06-07-09-10-12-13	30,00	
		03-04	22,50	

20	20	LIRIO DE LOS VALLES	03, 04, 30 A 35	22,00
	30	LOTIZACION TIWINZA	21 A 32; 37,38	35,00
	30	SOCIEDAD AZUAYA 3 DE NOVIEMBRE	01 A 18	30,00
	40	LOTIZACION NUEVA ESPERANZA	01-02-03-19-05-06-07-08-09	45,20
			04-018-013-012-011-010	30,00
			15-14-16-17	22,50
	40	LOTIZACION LA CARLOTA	25 A 30	22,00
	50	CDLA. 12 DE OCTUBRE	016-015-014-013	45,20
			012-011-010-07-09-08	30,00
	50	CDLA. UNIDOS VENCEREMOS	17-18-19-20-21-22	45,20
			25-26-28-30-32	30,00
			27-29-31-33	22,50
	50	COOPERATIVA SAN JACINTO FUERZA DEL CAMBIO	DESDE 10 A 19	40,00
			DESDE 21 A 96	30,00
60	SINDICATO DE OBREROS INIAT	10-11-12-13	45,00	
		14-15-16-17	30,00	
70	LOTIZACION PUEBLO NUEVO	10 A 13	22,50	
70	LOTIZACION MARIA LUISA	14 A 17	22,50	
80	FORTIN 1 Y 2	1 AL 12	22,50	
90	CAPRICORNIO	1 A 11	22,50	

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS- COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
30	10	PEDRO J. MONTERO (BOLICHE)	02 A 04; 09, 11	29,20
	10	PEDRO J. MONTERO (BOLICHE)	01,10,11,13	30,50
	20	PEDRO J. MONTERO (BOLICHE)	02 A 05; 08,09,13,14	29,20
	20	PEDRO J. MONTERO (BOLICHE)	06,07; 10 A 12	30,50
	30	ASOCIACION ORENSE	1	15,80
	40	RECINTO BUENA FE	01 A 16	22,30

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS- COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
40	10	CONE	10 A 17	22,30

ZONA	SECTOR	CIUDADELAS- COOPERATIVAS- LOTIZACIONES-PARROQUIAS	APLICACIÓN PARA LA VALORACIÓN RANGO DE MANZANAS	VALORES DE SUELO
50	10	TRES POSTES	10 A 29	21,40

9.4.- Avalúo de edificaciones. Para determinar el valor estimado real de las edificaciones, se ha considerado:

- **Área de las construcciones existentes.**
- **Valor de reposición** de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido a través de método de reposición.
- Factor de depreciación.–Está en relación con:
 1. Vida útil de la construcción.
 2. Años de construcción.
 3. Estado de conservación de la construcción.

Se definió tipología de construcciones, de conformidad con sus elementos constructivos; generando diversos valores para cada uno de ellos.

Valor comercial o estimado real.- El área construida multiplicada por el valor por metro cuadrado de construcción conforme a su tipología, y el factor de depreciación conformado por vida útil, años de construcción y estado de conservación de la construcción, da como resultado el valor comercial o estimado real de la edificación.

Las tablas simplificadas de valores por metro cuadrado de construcción constan a continuación:

**TABLAS SIMPLIFICADAS DE VALORES POR M2. DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA
EL BIENIO 2017-2018**

ESTRUCTURA: HORMIGON ARMADO – METALICA

TIPO DE EDIFICACION	DESCRIPCION COMPONENTES BASICOS	VALOR APROBADO
HABITACIONAL MIXTA. No. PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-MADERA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-CAÑA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE-CARTON PENSADO-YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS SANITARIAS ECONÓMICAS.	86,00
HABITACIONAL ECONOMICA No. DE PISOS: 1	PISO: H. SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO-VYNIL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC- GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: YESO- CARTON PENSADO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS-EMPOTRADAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS ECONOMICAS.	180,00
HABITACIONAL MEDIO No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO, SOBRE PISO: BALDOSAS-CERAMICA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-LOSA-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: YESO- YESO ESTRUCTURAL-ENLUCIDO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: MEDIO	230,00
HABITACIONAL DE PRIMERA. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETON- CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO- FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA- VAPOR.	280,00
HABITACIONAL DE LUJO. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MÁRMOL- PORCELANATO-MARMETÓN-DUELAS DE MADERA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS DE EXCELENTE CALIDAD; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS).	330,00

EDIFICIO 3-4 PISOS	PISO: HORMIGON SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO: BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO- MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO, INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA, INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	310,00
EDIFICIO 5-9 PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA- CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL- DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	360,00
EDIFICIO 10 O MÁS PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA- CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL- DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	410,00
GALPÓN ABIERTO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA- SOBREPUESTA.	7000
GALPÓN CERRADO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO ECONÓMICA; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	95,00
GALPÓN INDUSTRIAL LIVIANO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO, SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO MEDIO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	130,00
GALPÓN INDUSTRIAL PESADO 1 o MÁS PISOS	PISO: H. ARMADO; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO-ZINC-GALBALUM.; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: MEDIO,INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	155,00

ESTRUCTURA: MADERA

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCION COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
RUSTICA 1 A 2 PISOS	PISO: MADERA-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SOBREPUESTA.	25,00
MIXTA. 1 A 2 PISOS.	PISO: HORMIGÓN SIMPLE- MADERA; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: CARTON PENSADO – YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE;	58,00
GALPON 1 PISO	PISO: TIERRA-HORMIGON SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBANO: NO TIENE; INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE.	40,00
COBERTIZO 1 PISO	PISO: TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA- MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO. NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: NO TIENE-SOBREPUESTA.; INSTALACIONES SANITARIAS: NO TIENE	34,00

9.5.- Avalúo de edificaciones no terminadas.- A los predios con edificaciones no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en **30 %**. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra **del 60%** en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento), puertas, ventanas; se considerará en construcción, con avance de obra en **80%**.

Cuando sobre losa de hormigón armado exista una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción

Constará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área constará incluida en “área construida sobre losa”. Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más.

A continuación se presenta cuadro de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

Componentes de edificaciones en construcción	Porcentaje de avance de obra %
Movimientos de tierra, excavación, Y cimentación no concluida.	0
Cimentación y columnas	30
Cimentación, estructura, paredes o cubierta	60
Cimentación, estructura, paredes cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas y sanitarias.	80

9.6. Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.- Las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal serán valuadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condominio, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alícuotas correspondientes a los predios de cada condómino.

9.7.- Factores de depreciación de edificaciones.- El Factor de depreciación está dado por:

- Vida útil de la edificación.
- Años de construcción.
- Estado de conservación.

Vida útil.- Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.

Años de construcción.- Se determinarán los años que tiene de construida la edificación a través de la información que hubieren otorgado los propietarios o en la estimación realizada por el Censador.

Estado de conservación.- Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:

Nuevo.- Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 1 año de construida.

Bueno.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.

Regular.- Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

Malo.- Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

Obsoleto.- Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación; su vida útil es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

Las construcciones en obsolescencia que no hayan sido calificadas como tales, tendrán una depreciación de hasta el 60% respecto al valor de la edificación.

Artículo 10.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- De acuerdo al análisis realizado y aplicando el art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, conservando los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria consagrados en el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador y conforme al Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “Al Valor de la propiedad urbana se le aplicara un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 por mil) y un máximo de cinco por mil (5.00 por mil) que sería fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”.

De acuerdo al nivel socio-económico se genero la siguiente tabla:

TARIFA A APLICAR BIENIO 2017-2018

Rango de avalúo en USD			Tarifa (por mil)
0.00	a	25 R.M.B.U.	0.70
25 R.M.B.U.+0.01	a	20,000.00	1.00
20,000.01	a	30,000.00	1.20
30,000.01	a	45,000.00	1.50
45,000.01	a	60,000.00	1.75
60,000.01	a	75,000.00	2.00
75,000.01	a	85,000.00	2.20
85,000.01	a	200,000.00	2.25
200,000.01		en adelante	3.00

PARA LA EMISION DEL IMPUESTO PREDIAL se deben considerar los siguientes datos:

1. Exoneración conforme a la Ley del Anciano= 500 * RMBU
2. Exenciones Generales establecidas en el Art. 34 del Código Tributario.-
3. Art. 22 del Reglamento de Culto religiosos.-
4. Exenciones detalladas en los Art.509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.-

Los impuestos generados en el bienio no podrán ser menores al Impuesto del año 2016, utilizando como valor de referencia, excepto los predios que posean algún tipo de exoneración o por diversas circunstancias.

Artículo 11.- DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean éstos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad con lo establecido en el Art. 504 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 12.- APLICACIÓN DEL RECARGO ANUAL E IMPUESTOS ADICIONALES A SOLARES NO EDIFICADOS Y CONSTRUCCIONES OBSOLETAS.

El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados y construcciones obsoletas es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi.

Se considerará como solares no edificados, a aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna.

Se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará a solares no edificados hasta

que se realice la edificación. El recargo solo afectará a los solares que estén situados en zonas que cuenten con servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

De conformidad con el artículo 508 del referido Código; los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; este impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.-
- b) El dos por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código, pudiéndose aplicar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Artículo 13.- PERIODO DE PAGO DEL IMPUESTO.-

Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

Los pagos que se realicen durante la primera quincena de los meses de enero a junio inclusive, tendrán los descuentos de diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento; respectivamente. Si el pago se efectuare durante la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento anual.

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%

Vencido el año fiscal, el GAD Municipal cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 21 del Código Tributario, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

Artículo 14.- De conformidad con el Art. 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización referente al destino del impuesto a predios urbanos; el impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.

Artículo 15.- CLASIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS.- Para efectos de identificación de predios urbanos en el sistema catastral, éstos se clasifican de conformidad con la siguiente nomenclatura y descripción:

- A** Solar y edificación de propiedad particular y uso residencial.
- A1** Solar de propiedad particular con edificación de propiedad de otra persona y uso residencial.
- A2** Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona y uso residencial.
- A3** Inmueble de propiedad particular declarado obsoleto, sin obligación de recargo.
- A4** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación de exoneración por estar amparado en el patrimonio familiar.
- A5** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación del 100% de exoneración por Ley del Anciano.
- A6** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
- A7** Solar y edificación con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- A8** Casas que se construyan con préstamos otorgados por el IESS, BEV, asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda. (Sólo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto. En las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aún cuando los demás estén sin terminar.)
- A9** Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles, debidamente receptadas por el GAD Municipal.
- A10** Solar con nueva edificación terminada entregada al GAD Municipal
- A11** Casas destinadas a vivienda, así como los edificios con fines industriales.
- A12** Edificaciones que deban repararse para que puedan ser habitadas, con el correspondiente permiso de reparación otorgado por el GAD Municipal
- A13** Solar y edificación que no tengan un valor mayor a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, (R.M.B.U).
- A14** Solar y edificación de propiedad del Fisco y demás entidades del sector público, templos de todo culto religioso, conventos y casas parroquiales.
- A15** Solar y edificación que pertenecen a instituciones de beneficencia, de asistencia social o de educación, de carácter particular.
- A16** Solar y edificación que pertenezcan a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública.
- A17** Solar y edificación que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo municipal y que tengan juicios de expropiación.
- B** Solar de propiedad particular sin edificación, destinado a renta.
- B1** Solar con edificación de propiedad particular, destinado a renta.
- B2** Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona, destinado a renta.
- C** Solar y edificación de propiedad particular con uso comercial.
- C1** Solar de propiedad particular y edificación de propiedad de otra persona, con uso comercial.
- C2** Edificación de propiedad particular con uso comercial en solar de propiedad de otra persona.
- D** Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona, con contrato de arrendamiento.
- D1** Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona, declarada obsoleta.
- D2** Solar de propiedad municipal, con edificio de propiedad de otra persona, sin declaración de obsolescencia.
- D3** Solar de propiedad municipal, sin edificación.
- D4** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular con 100% de exoneración por la edificación, en aplicación de Ley del Anciano.
- D5** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del anciano.
- D6** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.

- D7** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular, cuyo avalúo no tenga un valor equivalente a 25 R.B.U. (Remuneración Básica Unificada) del trabajador en general.
- E** Solar y edificación de propiedad particular con uso industrial.
- E1** Solar y edificación con propiedad particular de otra persona, con uso industrial..
- E2** Edificación de propiedad particular con uso industrial en solar de propiedad de otra persona
- F** Solar que no tenga un valor equivalente a veinte y cinco R.B.U. (Remuneración Básica Unificada) del trabajador en general.
- F1** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona de promoción inmediata.
- F2** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona urbanizada.
- F3** Solar no edificado que habiendo estado sometido a recargo por no estar construido, ha sido objeto de transferencia de dominio.
- F4** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona no urbanizada.
- F5** Solar de propiedad particular, con cerramiento total.
- F6** Solar calificado como no edificado, destinado a estacionamiento de vehículos.
- F7** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, resultante de acción fortuita como incendio, terremoto u otra causa semejante.
- F8** Solar no edificado, de propiedad particular, perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el IESS, BEV, o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones.
- F9** Solar no edificado, ubicado en zona urbanizada, que haya sido expropiado.
- F10** Solar calificado como no edificado, destinado a explotación agrícola, ubicado dentro del área territorial urbana.
- F11** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, ubicado en zona con impedimento legal para construir.
- F12** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuya edificación ha sufrido demolición autorizada por el GAD Municipal, previo informe de Salud Pública al haber sido declarada en obsolescencia.
- F13** Solar calificado como no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector público.
- F14** Solar calificado como no edificado, de propiedad eclesiástica.
- F15** Solar calificado como no edificado, de propiedad de organismo internacional de función pública o Estado extranjero, siempre que esté destinado a dichas funciones.
- F16** Solar calificado como no edificado perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en el I.E.E.S., B.E.V. o en una mutualista.
- F17** Solar no edificado, de propiedad particular, con 100% de exoneración por aplicación de Ley del Anciano.
- F18** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con exoneración del 50% por Ley del anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
- F19** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con aplicación porcentual de exoneración por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- G** Solar y edificación de propiedad del sector público.
- G1** Solar de propiedad de cualquier entidad del sector público, con edificación de propiedad de otra persona.
- G2** Edificación de propiedad de cualquier entidad del sector público, en solar de propiedad de otra persona.
- H** Solar con edificación autorizada por el GAD Municipal con fines educativos.
- I** Solar y edificación de propiedad eclesiástica.
- I1** Solar de propiedad eclesiástica, con edificación de otra persona.
- I2** Edificación de propiedad eclesiástica, en solar de otra persona.
- J** Solar con edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
- J1** Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social con edificación de otra persona.
- J2** Edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.

- K** Solar y edificación destinados a hotel.
- K1** Solar de propiedad particular, con edificación de propiedad de otras personas, destinada a hotel
- K2** Edificación de propiedad particular destinada a hotel, en solar de otra persona.
- L** Solar con edificación de interés histórico y, o artístico.
- M** Solar y edificación de propiedad municipal.
- N** Solar cuya edificación ha sido declarada bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación.
- O** Solar y edificación perteneciente a Estado extranjero u organismo internacional de función pública.
- P** Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja del 20% al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria.
- Q** Solar con edificación destinada a aparcamiento de vehículos, con autorización municipal.
- R** Solar y edificación pertenecientes a asociaciones y mutualistas de ahorro y crédito.
- S** Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración del 100% por aplicación de Ley del Ciego.
- S1** Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por aplicación de la Ley del Ciego.

Artículo 16.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.- El Departamento de Avalúos y Catastros realizará el mantenimiento y actualización de la información catastral. Cuando se tratare de modificaciones al registro catastral de las propiedades urbanas, el usuario, sea éste propietario o representante legal, deberá presentar solicitud al departamento mencionado para los diversos trámites a aplicar; considerándose entre ellos los siguientes:

16.1. Inclusión, re inclusión.

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

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

16.2.- Fusión, fraccionamiento: del solar o lote.

16.3.- Transferencia de Dominio.

16.4.- Rectificaciones por error en: código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula

de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes constructivos de edificación, uso de edificación, categoría de predio, etc.

16.5.- Ingreso de propiedades sometidas bajo régimen de propiedad horizontal.

Artículo 17.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través del Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi, éstos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento de Avalúos y Catastros.

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

En los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas. El promotor es responsable del pago del impuesto correspondiente a cada alícuota, cuya transferencia de dominio no se haya realizado.

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

Artículo 18.- DE LAS DEROGACIONES.- Con la aprobación de la presente ordenanza queda derogada la Ordenanza sustitutiva que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos del cantón Yaguachi para el bienio 2015-2016 aprobada con anterioridad.

Artículo 19.- NORMA SUPLETORIA.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Organización Territorial y Descentralización, Código Tributario, Civil y demás Leyes que sean aplicables.

Artículo 20.- VIGENCIA.- La presente ordenanza, entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Concejo Municipal, publicada en la gaceta municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, debiendo ser promulgada de cualquier forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Administrativa y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, a los 29 días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

f.) Lcdo. Daniel Avecilla Arias, Alcalde del Cantón.

f.) Ab. Edison León Rodríguez, Secretario General.

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI, PARA EL BIENIO 2017-2018**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi, en sesiones ordinarias celebradas los días veintiuno, y veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis, presidida por el Lcdo. Daniel Avecilla Arias, Alcalde del Cantón.

Yaguachi, 30 de diciembre de 2016.

f.) Ab. Edison León Rodríguez, Secretario General.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización (COOTAD) sanciono **LA ORDENANZA QUE REGULALADETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI, PARA EL BIENIO 2017-2018**, y dispongo su vigencia a partir de la publicación en la gaceta municipal.

Yaguachi, 30 de diciembre de 2016.

f.) Lcdo. Daniel Avecilla Arias, Alcalde del Cantón.

El Lcdo. Daniel Avecilla Arias, Alcalde del cantón San Jacinto de Yaguachi, sancionó y ordenó su vigencia a partir de su publicación en la Gaceta municipal de la presente **ORDENANZA QUE REGULALADETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI, PARA EL BIENIO 2017-2018**, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil dieciséis. Lo certifico.

Yaguachi, 30 de diciembre de 2016.

f.) Ab. Edison León Rodríguez, Secretario General.

RAZON: Siento como tal que **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI, PARA EL BIENIO 2017-2018**, se encuentra publicada en la gaceta de la institución.

Yaguachi 05 de enero de 2017

f.) Ab. Edison León Rodríguez, Secretario General.

CERTIFICO: Que la presente copia es igual a su original.-
Fecha y Hora: 19 de enero de 2017.- a las 14:27.- f.) Ilegible.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGSIG

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

Que, de conformidad al Art. 539 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determinan valores en base al “(...) avalúo de los vehículos que consten registrados en el Servicio de Rentas internas y en la jefatura provincial de tránsito correspondiente (...)”, estableciendo una tabla para cobro en todos los municipios del país;

Que, en el artículo 538 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen a favor de los municipios el cobro de impuesto a los vehículos; y,

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 540 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, todo cobro de impuestos a los vehículos se establecerá en la ordenanza respectiva;

Que, en fecha 25 de septiembre de 2015, en el segundo suplemento del Registro Oficial N° 595 se publica la Ordenanza para la determinación, administración, control y recaudación de impuestos a los vehículos del cantón Sígsig para el ejercicio de la competencia constitucional de gestión de los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios.

Y, en uso de la atribución que le confiere el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los arts. 57 y 540 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Expide:

La **REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS VEHÍCULOS EN EL CANTÓN SÍGSIG.**

Art. 1.- Suprímase el párrafo segundo del Art. 7...Por el traspaso de vehículos usados, se cobrará la tasa del dos por mil del valor del avalúo constante en el pago de transferencia de dominio

DISPOSICIÓN FINAL

La presente reforma de ordenanza entrará en vigencia a partir publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y Sitio Web Municipal.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sígsig, a los 17 días del mes de noviembre de 2016.

f.) Lcdo. Marcelino Granda G., Alcalde de Sígsig.

f.) Abg. Fernando Ortega Prado, Secretario (E), Concejo Municipal de Sígsig.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente reforma de ordenanza fue conocida, discutida y aprobado por el Concejo Cantonal en la sesión ordinaria de fecha 17 de noviembre de 2016.

Sígsig, a los 17 días del mes de noviembre de 2016.

f.) Abg. Fernando Ortega Prado, Secretario (E), Concejo Municipal de Sígsig.

LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG: Sígsig, a los 18 días del mes de noviembre de 2016, a las 09h00, de conformidad con lo que dispone el inciso quinto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralizado, remítase la presente, **“REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS VEHÍCULOS EN EL CANTÓN SÍGSIG”**, al Lcdo. Marcelino Granda G., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sígsig para su respectiva sanción.

f.) Abg. Fernando Ortega Prado, Secretario (E), Concejo Municipal de Sígsig.

ALCALDÍA DE SÍGSIG: Recibo el presente reforma de ordenanza que antecede, en tres ejemplares, a los 18 días del mes de noviembre de 2016, a las 10h00.

f.) Lcdo. Marcelino Granda G., Alcalde de Sígsig.

ALCALDÍA DE SÍGSIG: Sígsig, a los 18 días del mes de noviembre de 2016, a las 10h00, **VISTOS:** De conformidad con lo que dispone el inciso quinto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, habiéndose observado el trámite legal pertinente, **SANCIONÓ** la presente **“REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS VEHÍCULOS EN EL CANTÓN SÍGSIG”** que antecede y ordeno su publicación por los medios señalados en la ley.

f.) Lcdo. Marcelino Granda G., Alcalde de Sígsig.

RAZÓN: Sancionó y firmó la presente **“REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS A LOS VEHÍCULOS EN EL CANTÓN SÍGSIG”**, conforme el decreto que antecede. El Alcalde de Sígsig, Lcdo. Marcelino Granda G., a los 18 días del mes de noviembre de 2016.

f.) Abg. Fernando Ortega Prado, Secretario (E), Concejo Municipal de Sígsig.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ZAMORA

Considerando:

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

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

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

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

Que, el artículo 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 artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados

generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

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

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

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

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

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

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

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- c. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la

formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la 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 artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016–2017 DEL CANTÓN ZAMORA

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio.

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

Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 4.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 5.- DEL CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

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

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

Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

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 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 de 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 DIVISION en lo rural.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Zamora se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones

similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 11.- 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.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Zamora.

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

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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

Artículo 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley (Ley del Anciano y Ley Orgánica de Discapacidades), para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

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

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

Artículo 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.- 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.

Artículo 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.

Artículo 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 21.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras

entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 22.- GASTOS ADMINISTRATIVOS.- Todo contribuyente pagará el gasto administrativo correspondiente, de conformidad con las tablas que se describen a continuación; de este rubro se destinará un dólar americano por cada predio para el Fondo de Protección y Conservación de las Microcuencas del cantón Zamora, La tasa administrativa es la siguiente:

GASTOS ADMINISTRATIVOS PARA LOS PREDIOS URBANOS SEGÚN EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO. BIENIO 2016 – 2017

Valor del metro cuadrado de terreno (USD)		Gastos Administrativos (USD)
DESDE	HASTA	
7	10	4,00
10,01	30	4,50
30,01	50	5,00
50,01	60	6,00
60,01	80	7,00
80,01	120	8,00
120,01	160	9,00
160,01	190	10,00
190,01	264	11,00

Considerando la situación social y económica de los centros poblados de las parroquias, la tasa de gastos administrativos, se fija en un valor de 4,50 USD.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- 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.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.- a) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la

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

**ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN ZAMORA
CUADRO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ZAMORA**

PLANO TEMATICO		1	2	3	4	5	6	7	Valor Total	N° Manz.
		Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales		
Sector	Manzana	Alcantarillado	Agua potable	Energía eléctrica y Alum. público	Red vial calzada	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura aseos calles		
1	cobertura	97,16	100,00	100,00	88,00	100,00	100,00	97,11	97,47	9
	déficit	2,84	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	2,89	2,53	
2	cobertura	87,60	87,20	100,00	89,20	87,00	100,00	81,00	90,29	4
	déficit	12,40	12,80	0,00	10,80	13,00	0,00	19,00	9,71	
3	cobertura	94,88	100,00	100,00	88,00	94,80	100,00	94,80	96,07	5
	déficit	5,12	0,00	0,00	12,00	5,20	0,00	5,20	3,93	
4	cobertura	97,87	100,00	97,93	85,47	91,33	95,83	89,33	93,97	12
	déficit	2,13	0,00	2,07	14,53	8,67	4,17	10,67	6,03	
5	cobertura	83,29	88,80	88,80	88,98	94,44	94,44	86,00	89,25	9
	déficit	16,71	11,20	11,20	11,02	5,56	5,56	14,00	10,75	
6	cobertura	95,48	95,48	95,62	86,78	93,88	89,41	87,88	92,08	17
	déficit	4,52	4,52	4,38	13,22	6,12	10,59	12,12	7,92	
7	cobertura	82,17	86,83	65,60	50,18	45,29	41,04	66,21	62,48	48
	déficit	17,83	13,17	34,40	49,82	54,71	58,96	33,79	37,53	
8	cobertura	66,57	74,83	59,45	45,12	47,80	35,07	70,10	56,99	60
	déficit	33,43	25,17	40,55	54,88	52,20	64,93	29,90	43,01	
9	cobertura	45,50	54,30	44,71	36,37	39,05	22,42	45,47	41,12	91
	déficit	54,50	45,70	55,29	63,63	60,95	77,58	54,53	58,88	
10	cobertura	46,01	49,07	33,26	30,57	18,42	12,24	41,94	33,07	33
	déficit	53,99	50,93	66,74	69,43	81,58	87,76	58,06	66,93	
11	cobertura	29,17	45,76	26,49	30,54	24,03	11,59	28,68	28,04	59
	déficit	70,83	54,24	73,51	69,46	75,97	88,41	71,32	71,96	
12	cobertura	23,02	34,46	20,98	38,65	15,08	19,08	37,85	27,02	13
	déficit	76,98	65,54	79,02	61,35	84,92	80,92	62,15	72,98	
CIUDAD	cobertura	70,73	76,39	69,41	63,15	62,60	60,09	68,86	67,32	360
	déficit	29,27	23,61	30,59	36,85	37,40	39,91	31,14	32,68	

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

VALOR DEL m² DE TERRENO BIENIO 2016 - 2017
AREA URBANA DEL CANTON ZAMORA

Sector homogéneo	Límite superior	Valor m ²	Límite inferior	Valor m ²	N° Manz.
EJE 1 ———		264			
EJE 2 ———		167			
EJE 3 ———		89			
EJE 4 ———		83			
EJE 5 ———		68			
EJE 6 ———		62			
EJE 7 ———		57			
SECTOR 01	9,72	242	8,6	214	9
SECTOR 02	9,79	198	8,5	172	4
SECTOR 03	9,85	165	8,78	147	5
SECTOR 04	9,64	149	7,73	119	12
SECTOR 05	9,79	99	5,54	56	9
SECTOR 06	9,24	83	7,88	71	17
SECTOR 07	8,91	77	3,68	32	48
SECTOR 08	9,88	66	2,17	14	60
SECTOR 09	7,74	55	1,33	9	91
SECTOR 10	6,22	44	2,11	15	33
SECTOR 11	8,46	31	1,99	7	59
SECTOR 12	6,93	7	1,24	7	13
LIM. URB. — —		10			

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escurpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION
POR INDICADORES**

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

	AGUA POTABLE	
	ALCANTARILLADO	
	ENERGIA ELECTRICA	
3.2	VIAS	1.0 a .88
	ADOQUIN	
	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 predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, 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, 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.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN
CATASTRO URBANO MUNICIPIO DE ZAMORA**

CONSTANTE DE REPOSICIÓN	Valor
1 piso	22,1562
+ 1 piso	22,4571

ESTRUCTURA	
Rubro Edificación	Factor
Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2,61
Pilotes	1,413
Hierro	1,412
Madera Común	0,702
Caña	0,497
Madera Fina	0,53
Bloque	0,468
Ladrillo	0,468
Piedra	0,468
Adobe	0,468
Tapial	0,468
Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,935
Hierro	0,57
Madera Común	0,369
Caña	0,117
Madera Fina	0,617
Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	0,95
Hierro	0,633
Madera Común	0,387
Caña	0,137
Madera Fina	0,422
Madera y Ladrillo	0,37
Bóveda de Ladrillo	1,197
Bóveda de Piedra	1,197
Paredes	
No tiene	0

ACABADOS			
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
Revestimiento de Pisos		Tumbados	
No tiene	0	No tiene	0
Madera Común	0,215	Madera Común	0,442
Caña	0,0755	Caña	0,161
Madera Fina	1,423	Madera Fina	2,501
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,21	Arena-Cemento	0,285
Tierra	0,006	Tierra	0,1
Mármol	3,521	Grafiado	0,425
Marmeton (Terrazo)	2,192	Champiado	0,404
Marmolina	1,121	Fibro Cemento	0,663
Baldosa Cemento	0,5	Fibra Sintética	2,212
Baldosa Cerámica	0,738	Estuco	0,404
Parquet	1,423	Cubierta	
Vinyl	0,365	No Tiene	0
Duela	0,398	Arena-Cemento	0,31
Tablon / Gress	1,423	Baldosa Cemento	0,205
Tabla	0,265	Baldosa Cerámica	0,738
Azulejo	0,649	Azulejo	0,649
Cemento Alisado	0,4523	Fibro Cemento	0,637
Revestimiento Interior		Teja Común	0,791
No tiene	0	Teja Vidriada	1,24
Madera Común	0,659	Zinc	0,422
Caña	0,3795	Polietileno	0,8165
Madera Fina	3,726	Domos / Traslúcido	0,8165
Arena-Cemento (Enlucido)	0,424	Ruberoy	0,8165
Tierra	0,24	Paja-Hojas	0,117
Marmol	2,995	Cady	0,117
Marmeton	2,115	Tejuelo	0,409
Marmolina	1,235	Puertas	
Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0
Baldosa Cerámica	1,224	Madera Común	0,642
Azulejo	1,396	Caña	0,015
Grafiado	1,136	Madera Fina	1,27
Champiado	0,634		

INSTALACIONES	
Rubro Edificación	Factor
Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,109
Canalización Aguas Servidas	0,153
Canalización Aguas Lluvias	0,153
Canalización Combinado	0,549
Baños	
No tiene	0
Letrina	0,031
Baño Común	0,053
Medio Baño	0,097
Un Baño	0,133
Dos Baños	0,266
Tres Baños	0,399
Cuatro Baños	0,532
+ de 4 Baños	0,666
Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0,594
Tubería Exterior	0,625
Empotradas	0,646

OTRAS INVERSIONES	
Rubro Edificación	Factor
Sanitarias	
Sauna/Turco/Hidromasajes	0
Ascensor	0
Escalera Eléctrica	0
Aire Acondicionado	0
Sist. De Red / seguridad	0
Piscina	0
Cerramientos	0
Vías y Caminos	0

Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,673
Caña	0,36
Madera Fina	1,665
Bloque	0,814
Ladrillo	0,73
Piedra	0,693
Adobe	0,605
Tapial	0,513
Bahareque	0,413
Fibro-Cemento	0,7011
Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,101
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,094
Hierro	0,088
Madera Común	0,069
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,044
Piedra	0,06
Cubierta	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	1,86
Hierro (Vigas Metálicas)	1,309
Estereoestructura	7,954
Madera Común	0,55
Caña	0,215
Madera Fina	1,654

Piedra o Ladrillo Hornamental	0,694	Aluminio	1,662
		Enrollable	0,863
Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	1,201
No tiene	0	Madera Malla	0,03
Madera Fina	0,52	Tol Hierro	1,169
Madera Común	0,19		
Arena-Cemento (Enlucido)	0,197	Ventanas	
Tierra	0,087	No tiene	0
Marmol	0,9991	Hierro	0,305
Marmetón	0,702	Madera Común	0,169
Marmolina	0,4091	Madera Fina	0,353
Baldosa Cemento	0,2227	Aluminio	0,474
Baldosa Cerámica	0,406	Enrollable	0,237
Grafiado	0,379	Hierro-Madera	1
Champiado	0,2086	Madera Malla	0,063
Aluminio	2,652		
Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	Cubre Ventanas	
Cemento Alisado	0,821	No tiene	0
		Hierro	0,185
Revestimiento Escalera		Madera Común	0,087
No tiene	0	Caña	0,015
Madera Común	0,03	Madera Fina	0,409
Caña	0,015	Aluminio	0,192
Madera Fina	0,149	Enrollable	0,629
Arena-Cemento	0,017	Madera Malla	0,021
Tierra	0,006		
Marmol	0,103	Closets	
Marmetón	0,0601	No tiene	0
Marmolina	0,0402	Madera Común	0,301
Baldosa Cemento	0,031	Madera Fina	0,882
Baldosa Cerámica	0,0623	Aluminio	0,192
Grafiado	0,3531	Tol Hierro	0,343
Champiado	0,3531		
Piedra o Ladrillo hornamental	0,074		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 22,1562; y la constante P2 en el valor de: 22,4571; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción 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

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 es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

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

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

Artículo 28.- IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alicuotas:

- El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
 - El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.
- b) Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Zamora EP., que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15

por mil del valor de la propiedad cuyo valor será recaudado por el Cuerpo de Bomberos EP., según la base de datos de los catastros otorgados por el GAD Municipal de Zamora.

Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.45/00 (CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 33.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES (Art. 509 COOTAD).- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Artículo 35.- PERIODO 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.

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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO.- a) **LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES** Art. 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

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

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

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

b) En tanto que, por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

Artículo 37.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción por parte del señor Alcalde de Zamora, sin perjuicio de su publicación en el registro Oficial.

Artículo 38.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Los contribuyentes deberán cancelar el impuesto en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a los contribuyentes. 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 será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

SEGUNDA: En base a lo dispuesto en la disposición anterior, quedan vigentes todas las resoluciones aprobadas para la emisión de los títulos de crédito por concepto de pago del catastro dentro del cantón Zamora, especialmente la del año 2016.

Es dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los seis días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

f.) Dr. Sandro Edwin Sánchez Arévalo, Secretario

f.) Ing. Héctor C. Apolo Berrú, Alcalde del Cantón Zamora.

El Secretario del Concejo Municipal de Zamora, CERTIFICA: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA**

EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN ZAMORA, que antecede, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Zamora, en las sesiones ordinarias del 22 de noviembre y 06 de diciembre de 2016.- LO CERTIFICO.

f.) Dr. Sandro Edwin Sánchez Arévalo, Secretario del GAD Municipal de Zamora.

Señor Alcalde del Cantón Zamora, adjunto al presente remito a usted la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN ZAMORA**, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones ordinarias del 22 de noviembre y 06 de diciembre de 2016, con la finalidad de que la sancione o la observe, en caso de que se haya violentado el trámite legal, o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y la Ley. Zamora, nueve de diciembre de 2016.- LO CERTIFICO.

f.) Dr. Sandro Edwin Sánchez Arévalo, Secretario del GAD Municipal de Zamora.

Ing. Héctor C. Apolo Berrú, Alcalde del cantón Zamora, dentro del plazo determinado en el Art. 322 del COOTAD, procedo a sancionar la **ORDENANZA QUE**

REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN ZAMORA, por cuanto se ha cumplido con el trámite legal determinado y está acorde con la Constitución y la ley.–Zamora, nueve de diciembre de 2016.

f.) Ing. Héctor C. Apolo Berrú, Alcalde del Cantón Zamora.

El Secretario del Concejo Municipal de Zamora, CERTIFICA: que la presente la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN ZAMORA**, fue sancionada por el Alcalde del cantón Zamora, el día nueve de diciembre de 2016.

f.) Dr. Sandro Edwin Sánchez Arévalo, Secretario del GAD Municipal de Zamora.

GAD MUNICIPAL DE ZAMORA.- CERTIFICO: Que es fiel copia del original.- Zamora, 05 de enero de 2017.- f.) Secretaria General.

