



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 499

Quito, sábado 13 de febrero de 2016

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:

Telf. 394-1800
Exts. 2301 - 2305

Distribución (Almacén):

Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:

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

Suscripción anual:

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

Impreso en Editora Nacional

56 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Sígsig: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que registrarán en el bienio 2016-2017** 1
- **Cantón El Empalme: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2016-2017** 19
- **Cantón El Empalme: Que establece el avalúo de los predios urbanos en la cabecera cantonal para el bienio 2016-2017** 25
- **O.M.-008-2015 Cantón Mira: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016-2017** 39

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SÍGSIG

Considerando:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón SIGSIG conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

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

Que, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

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

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria:[...]

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: “El impuesto sobre la propiedad rural”;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: “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, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.”;

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de SÍGSIG, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el “Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales”; y, los cuadros que contienen los “Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural”;

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- “Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SÍGSIG, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016 – 2017”.

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de SÍGSIG, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón SÍGSIG, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2016-2017, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos: Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Área de Intervención Valorativa (AIVA).- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural.-Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra; delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón SÍGSIG.

Art. 7.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios rurales ubicados en el cantón SÍGSIG y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del Municipio de SÍGSIG, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón SÍGSIG.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de

hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra, edificaciones, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales.

Respecto de maquinaria e instalaciones industriales que se encuentren en el predio rural, se registrará por lo que se establece en el COOTAD, especialmente lo señalado en su artículo 515.

Art. 11.- Predios no gravados por el Impuesto Predial Rural.- Están exentos del impuesto predial rural, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieren a los arrendatarios de predios rurales.

Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

Art. 12.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Art. 13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra:

Unidad
RIEGO
PENDIENTE
EDAD DE PLANTACIONES FORESTALES Y FRUTALES PERENNES
ACCESIBILIDAD A VÍAS DE PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN, Y A CENTROS POBLADOS
TITULARIDAD DE PREDIOS
DIVERSIFICACIÓN

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocésamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n))$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_{1...n} = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

P_{1...n} = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana.- Son aquellos que encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana:

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Factor de aplicación para subpredios según el riego

DISPONIBILIDAD DE RIEGO - FR	
DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,30
OCASIONAL	1,05
NO TIENE	1,00
NO APLICA	1,00

Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

PENDIENTE - FP				
CLAS_PEND	GRADO_PEND	CLAS_P_TXT	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	A	PLANA	1,00
2	5 - 10	B	SUAVE	1,00
3	10 - 20	C	MEDIA	0,95
4	20 - 35	D	FUERTE	0,90
5	35 - 45	E	MUY FUERTE	0,75
6	45 - 70	F	ESCARPADA	0,75
7	> 70	G	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factor de aplicación para subpredios según la edad:

EDAD DE LA PLANTACIÓN - FE	
DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1,00
EN DESARROLLO	0,95
FIN DE PRODUCCION	0,85
NO APLICA	1,00

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

ACCESIBILIDAD VIAL -FACC		
CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,00
3	MODERADA	0,95
4	REGULAR	0,80
5	BAJA	0,70
6	MUY BAJA	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factor de aplicación para predios según la titularidad:

TITULARIDAD - FT	
DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1,00
SIN TITULO	0,95
S/I	1,00

Factor de aplicación para predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	1,00	

b) El valor de la edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el

valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CÓDIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BÁSICO	0,10
2	ECONÓMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	74,78	78,18	81,58	84,98
2	Acero	73,45	76,79	80,12	83,46
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,42	60,03	62,64	65,25
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,61	19,46	20,30	21,15

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71

5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BÁSICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONÓMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA ÚTIL (AÑOS)				
CÓDIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MÁXIMO	MÍNIMO	
1	HORMIGÓN ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CÓDIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS											
MATERIAL	HORMIGÓN	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO Y VIDRIO	PLÁSTICO O LONA	OTRO
MEJORAS											
ESTABLO GANADO MAYOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
ESTABLO GANADO MENOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
GALPÓN AVÍCOLA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
PISCINAS PISCÍCOLAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,08	-
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERNADEROS	-	-	-	38,33	54,89	-	-	-	54,89	38,33	-
TENDALES	29,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Art. 14.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

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

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.50X1000 (cero punto cincuenta por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla Impositiva Cantón SÍGSIG					
Categoría	Rango	Avalúo del Predio (\$USD)		Fracción Básica (%)	Fracción Excedente (%)
		Rango Inicial	Rango Final		
I	1	5310,01	10.000,00	0,85	0,85
	2	10000,01	20.000,00	0,85	0,85
	3	20000,01	30.000,00	0,85	0,85
	4	30000,01	40.000,00	0,85	0,85
	5	40000,01	50.000,00	0,85	0,85

II	1	50000,01	100.000,00	0,85	0,85
	2	100000,01	150.000,00	0,85	0,85
	3	150000,01	200.000,00	0,85	0,85
	4	200000,01	250.000,00	0,85	0,85
	5	250000,01	300.000,00	0,85	0,85
III	1	300000,01	400.000,00	0,85	0,85
	2	400000,01	500.000,00	0,85	0,85
	3	500000,01	600.000,00	0,85	0,85
	4	600000,01	700.000,00	0,85	0,85
	5	700000,01	800.000,00	0,85	0,85
	6	800000,01	En adelante		0,85
* Las propiedades cuyo valor no exceda de 15 remuneraciones básicas unificadas (año 2016 USD 5490,00) del trabajador en general Art 520, a) COOTAD					

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- Tasa por servicios administrativos.- El valor de esta tasa anual es de 2.00 USD por cada unidad predial;
- Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 20.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República;
- Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.

g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a Finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado; y,

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

- El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
- El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;

3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley; y.
5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Art. 21.- Deducciones.- 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:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Art. 22.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se consideraran para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.-

Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

CAPITULO VII**EXONERACIONES ESPECIALES**

Art. 25.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) 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. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de

Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII**ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Art. 26.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

Art. 27.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 28.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 29.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 30.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 31.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo

administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 33.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 34.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

Capítulo X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 35.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 36.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 37.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 39.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 41.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 42.- Improcedencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y,
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 43.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 44.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 45.- Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

Art. 46.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 47.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art. 49.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 50.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 51.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 52.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Sigsig en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 53.- Certificación de Avalúos.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

Art. 54.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

Art. 55.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

Art. 56.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la página web

institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2016-2017.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sigsig, el día 29 de diciembre de 2015.

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

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en la sesiones ordinarias de fecha 17 y 29 de diciembre de 2015.

Sigsig, a 29 días del mes de diciembre de 2015.

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

LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG: Sigsig, a 29 días del mes de diciembre de 2015, a las 14h00, de conformidad con lo que dispone el inciso quinto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralizado, remítase la presente, **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SÍGSIG, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016–2017”**, al Lcdo. Marcelino Granda G., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigsig para su respectiva sanción.

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

ALCALDÍA DE SÍGSIG: Recibo el presente ordenanza que antecede, en tres ejemplares, el 29 días del mes de diciembre de 2015, a las 14h00.

Lcdo. Marcelino Granda G., Alcalde de Sigsig.

ALCALDÍA DE SÍGSIG: Sigsig, a los 29 días del mes de diciembre de 2015, a las 15h00, **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 **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN**

SÍGSIG, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016 – 2017”, 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 “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SÍGSIG, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016 – 2017**”, conforme el decreto que antecede. El Alcalde de Sígsig, Lcdo. Marcelino Granda G., a los 29 días del mes de diciembre de 2015, a las 15h00.

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

GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL EMPALME

Considerando:

Que, la Constitución de la República vigente establece en el artículo 225 que el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.

Que, la Constitución en el artículo 227, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Que, la Constitución en el artículo 238, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que, la Constitución en su artículo 240 manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, la Constitución considera en el artículo 253, que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde

será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley.

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Carta Magna, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre sus competencias exclusivas:

“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”.

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el artículo 5, inciso segundo manifiesta que la autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal directo y secreto; y el ejercicio de la participación ciudadana.

Que, este mismo cuerpo de ley en su artículo 6, inciso primero dispone que ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 7 del COOTAD, establece la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el artículo 53 del COOTAD, manifiesta que 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 prevista en este código.

Que, es necesario contar con un cuerpo legal que integre la normativa de la Constitución y el COOTAD para el correcto funcionamiento del Concejo Municipal y de los actos decisivos del mismo;

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD faculta a los gobiernos municipales que deben efectuar el avalúo general de la propiedad rural quinquenalmente;

Que, es imperativo establecer procedimientos que permitan una programación adecuada y un seguimiento y evaluación permanentes en la creación y aplicación de los actos decisivos legislativos de la administración local; y, En uso de las atribuciones que le concede la Constitución y el COOTAD, en el artículo 57, literal a):

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES EN EL CANTÓN EL EMPALME PARA EL BIENIO 2016-2017.

Art. 1.- Objeto del impuesto.- Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados fuera de los límites de la zona urbana del cantón El Empalme, de conformidad con la delimitación establecida por la Municipalidad.

Art. 2.- Impuestos que gravan a los predios rurales.- Los predios rurales están gravados por los tributos previstos en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 3.- Existencia del hecho generador.- El hecho generador del impuesto predial rural, constituye la propiedad de los inmuebles rurales ubicados en el cantón El Empalme

Art. 4.- Del catastro predial rural, contenido de la información predial en el formulario de declaración mixta o ficha predial.- El catastro registrará los elementos cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales se estructuran del contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores:

- 01) Identificación predial;
- 02) Tenencia;
- 03) Descripción del terreno;
- 04) Infraestructura y servicios;
- 05) Uso del suelo;
- 06) Descripción de las edificaciones;
- 07) Gastos e inversiones;
- 08) Los demás que considere la Jefatura de Avalúos y Catastros, previa aprobación de la Dirección Financiera de la Municipalidad.

Art. 5.- Sujeto activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Empalme

Art. 6.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan

la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personería jurídica, como señala el Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del cantón.

Art. 7.- Valor de la propiedad.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de la reposición previstos en la Ley; en base a la información componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada zona y que se describen a continuación:

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 2.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2
3	SECTOR HOMOGENEO 7..3

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, pH, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 2.1	34.795	30.400	26005	22342	19046	14651	11354	6593
SH 5.2	7403	6468	5.533	4.753	4.052	3.117	2.416	1.403
SH 7.3	2.400	2.096	1.793	1.541	1313	1.010	783	455

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1. GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

- REGULAR
- IRREGULAR
- MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

- CAPITAL PROVINCIAL
- ABECERA CANTONAL
- ABECERA PARROQUIAL
- SENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

- 0.0001 a 0.0500
- 0.0501 a 0.1000
- 0.1001 a 0.1500
- 0.1501 a 0.2000
- 0.2001 a 0.2500
- 0.2501 a 0.5000
- 0.5001 a 1.0000
- 1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
500.0001 en adelante	
2. TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	
3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
4. ACCESOS Y VIAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	
5. CALIDAD DEL SUELO	
5.1. TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	

<p>5.2. EROSIÓN</p> <p>LEVE</p> <p>MODERADA</p> <p>SEVERA</p>	<p>0.985 A 0.96</p>
<p>5.3. DRENAJE</p> <p>EXCESIVO</p> <p>MODERADO</p> <p>MAL DRENADO</p> <p>BIEN DRENADO</p>	<p>1.00 A 0.96</p>
<p>6. SERVICIOS BÁSICOS</p> <p>5 INDICADORES</p> <p>4 INDICADORES</p> <p>3 INDICADORES</p> <p>2 INDICADORES</p> <p>1 INDICADOR</p> <p>0 INDICADORES</p>	<p>1.00 A 0.942</p>

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

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

VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL TERRENO

VI = S x Vsh x Fa

Fa = CoGeo x CoT x CoAR x CoAVC x CoCS x CoSB

DONDE:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMETRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VIAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BASICOS

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

VALOR DE TERRENO = VALOR BASE X FACTORES DE AFECTACIÓN DE AUMENTO O REDUCCIÓN X SUPERFICIE

b.-) Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Art. 8.- Determinación de la base imponible.- La base imponible es el valor de la propiedad determinada en el art 518 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD

Art. 9.- El catastro determinará los predios exonerados del pago del impuesto de acuerdo al artículo 520 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD

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

Art. 10.- Cuantía del impuesto predial.- Al valor de la propiedad rural, se aplicara un porcentaje que no será inferior de un cero punto veinticinco por mil $(0.25 \times 1000)^1$ ni superior al tres por mil $(3 \times 1000)^2$ de conformidad a lo establecido en el art. 517 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que se fijara de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE IMPUESTOS

DESDE	HASTA	IMPUESTO
\$ 0.0001	\$ 1.000	0.25 x 1.000
\$ 1001	\$ 2000	0.50 x 1.000
\$ 2001	\$ 3000	0.75 x 1.000
\$ 3001	\$ 5000	1 x 1.000
\$ 5001	\$ 7000	1.25 x 1.000
\$ 7001	\$ 10.000	1.50 x 1.000
\$ 10.001	\$ 15.000	2. x 1.000
\$ 15.001	\$ 20.000	2.50 x 1.000
\$ 20.001	EN ADELANTE	3 x 1.000

Art. 11.- Predios de varios condóminos.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, a uno de ellos, pedir que el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. Al efecto de pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

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

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

Art. 12.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará, de existir al Área de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el treinta y uno de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero; registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos contenidos en el Código Tributario.

Art. 13.- Intereses por mora tributaria.- La obligación tributaria devengará el interés anual de conformidad con el Art. 21 del Código Tributario.

Art. 14.- Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 15.- 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 hubiere prescrito.

Art. 16.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Tributario y en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecidos.

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 autoridad competente, quien deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 17.- Sanciones tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales y sus adicionales estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Tributario.

Las multas serán aplicadas por el Alcalde a solicitud del Director Financiero y depositadas en la Tesorería Municipal.

Art. 18.- Certificación de avalúos.- El Área de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 19.- Procedimiento.- En todos los procedimientos y aspectos no previstos en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, Código Tributario, Código de Procedimiento Civil y demás cuerpos legales, que sean aplicables.

Art. 20.- Derogatoria.- Deróguese todas las ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos de los predios rurales, aprobados con anterioridad a la presente ordenanza.

Art. 21.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia, una vez sancionada por el Ejecutivo Municipal, sin perjuicio de ser publicada en la Página Web, Gaceta Oficial, y en el Registro Oficial, conforme lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Empalme a los 31 días del mes de diciembre del 2015.

f.) Eco. Polivio Lenín Valle Vera, Alcalde del GAMCEE.

f.) Ab. Eudi García Espinoza, Secretario del Concejo.

SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON EL EMPALME.- El Empalme a los cuatro días del mes de enero de 2016. **CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO.-** Que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, en las Sesiones Ordinaria y Extraordinaria llevadas a efecto los días 30 y 31 de diciembre del 2015 respectivamente.- **Lo Certifico.**

f.) Ab. Eudi García Espinoza, Secretario del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO.- El Empalme, a los cuatro días del mes de enero del 2016, a las 12h00.- **VISTO.-** De conformidad con el inciso 4to del Art. 322 del COOTAD, remítase original y copia de la presente ordenanza ante el Econ. Polivio Lenín Valle Vera Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Eudi García Espinoza, Secretario del Concejo.

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL EMPALME.- A los cinco días del mes de enero del 2016, a las 10h00.- de conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza guarda conformidad con la Constitución y más Leyes de la República.- **SANCIONO,** la presente Ordenanza para que entre en vigencia de acuerdo a la Ley; publíquese la presente Ordenanza en la gaceta oficial y pagina web de esta institución municipal, y en el registro oficial conforme a lo establecido en el Art. 324 del Cootad.

f.) Eco. Polivio Lenín Valle Vera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón El Empalme.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Econ. Polivio Lenín Valle Vera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, a los cinco días del mes de enero del 2016.- **LO CERTIFICO.**

f.) Ab. Eudi García Espinoza, Secretario del Concejo.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL EMPALME

Considerando:

Que, la constitución política de la república del Ecuador en su Art. 30 establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y una vivienda adecuada y digna independientemente de su estatus social y económico.

Que, el Art. 31 en la Constitución otorga el derecho a que las personas disfruten pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo el principio de sustentabilidad, justicia social respeto a las diferentes culturas urbanísticas y equilibrio urbano.

Que, la Constitución incluye a los gobiernos autónomos descentralizados como parte del sector público y forman parte de la organización territorial quienes gozan de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, seguridad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que: El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se registrará por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, donde se establecen las competencias de carácter obligatorio y progresivo, definiendo las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales.

Que, la Constitución otorga en su Art. 264 cuales son las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales; así lo ratifican los Art. 54 literal c) y e) y 55 del COOTAD y entre ellas tenemos: a) planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondiente 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.

Que, el COOTAD en su art. 55 literal i). Manifiesta cuales son las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

Que, es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es mantener actualizado de forma permanente los catastros de los predios urbanos y rurales, en los términos determinados por la Ley, Art 494 del COOTAD, en concordancia con el Art. 496 íbidem.

Que, la actualización de los impuestos prediales es de forma bial y serán revisados por el Concejo Cantonal para la imposición del mismo.

Que la disposición transitoria Décima Séptima de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta.- El estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta constitución, financiará, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles establecidos en esta constitución en concordancia con el Art. 147 del COOTAD,

Que, los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las Juntas Parroquiales Rurales tendrán facultadas reglamentarias que dice: crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasa y contribuciones especiales de mejoras. Así lo ratifican los Art. 55 Literal e) y 57 Literal a) del COOTAD.

En uso de las facultades indicadas en el último considerando el H. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón el Empalme

Expide:

La “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS EN LA CABECERA CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON EL EMPALME PARA EL BIENIO 2016-2017”.

Art. 1) Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto predial urbano es el gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón el Empalme.

Art. 2) Sujeto Pasivo.- El sujeto pasivo, en calidad de contribuyente, son todas las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aunque carecieren de personalidad jurídica, como lo establece los Art. 23, 24, 25 del Código Tributario, sean propietarios usufructuarios o posesionarios de bienes raíces ubicados dentro de la limitación urbana establecida o por gobiernos autónomos descentralizados del Cantón El Empalme, dentro del Plan de Ordenanza Territorial.

Art. 3) Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón El Empalme mediante la presente ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas que permitirán, respectivamente, organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana para el bienio 2014-2015.

Art. 4) Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán, en todos los predios localizados dentro de los límites urbanos, de acuerdo a los límites establecidos en la Ley de la creación del Cantón y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 5) Dependencias Municipales Responsables.- Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y a la Sección de Avalúos y Catastros mantener el registro catastral, estableciendo el valor comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen en la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúos para las edificaciones y solares, y el plano del valor de la tierras hasta terminar el valor imponible que servirá de base para el computo o liquidación del impuesto a la propiedad urbana, a regir en el bial; y,

La Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará por la prensa al propietario los medios por los cuales está disponible para el conocimiento público el valor del avalúo de cada predio. No existiendo reclamo alguno dispondrá la emisión de los respectivos títulos y proceder al cobro de los mismos, como lo establece el Art. 496 del COOTAD.

Art. 6) Glosario de Terminología.- Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se definirá las palabras técnicas que son utilizadas en la presente ordenanza.

- **Actos Antijurídicos.-** Actos voluntarios ilícitos que tienen por fin inmediato establecer entre las personas relacionen al margen de la ley.
- **Acera.-** Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.
- **Afectación.-** Acción por el cual se asigna un uso público a un terreno privado.

- **Alícuota.-** Parte determinada de un agregado. Sumadas las alícuotas miden exactamente a su todo.
- **Avalúo.-** Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.
- **Avalúo de la Propiedad.-** El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Jefe de Avalúos y Registro.
- **Avalúo del Solar.-** Es el resultante de multiplicar el área de lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.
- **Avalúo de la Edificación.-** Se lo determinara multiplicando el área de construcción por el valor de la categoría y tipos de edificación.
- **Base Cartográfica Catastral.-** Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles; incluye superficie, linderos y demás atributos físicos y existentes.
- **Base de Datos Catastral Alfanumérica.-** La que recoge, en forma literal, la información sobre de los atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.
- **Berma.-** Espacio de la vía, entre la calzada y la acera, destinadas al estacionamiento vehicular.
- **Bien Inmueble (Bienes Raíces).-** El que no puede ser trasladado de un lugar a otro como el suelo y todo lo que estén incorporado a él de la manera orgánica. Misma definición de propiedad inmueble.
- **Bien Mostrenco.-** Bienes inmuebles o inmuebles que se encuentran en estado de abandono y perdidos y cuyos propietarios se ignoran.
- **Cartografía.-** Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.
- **Calzada.-** Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- **Certificado de Avalúos y Registros:** Documento emitido por la Sección de Avalúos y Catastros, utilizado para: Adjudicaciones, cancelación de hipoteca, posesión efectiva, transferencia de dominio, venta de acciones y derechos hereditarios, etc.
- **Certificado del Registro Catastral:** Documento emitido por la Sección de Avalúos y Catastros, como requisito indispensable para la obtención de los servicios definitivos de las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telefonía. Previo a solicitar el certificado de inspección final.
- **Código Catastral.-** Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en régimen de propiedad horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.
- **Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS).-** Relación entre el área máxima de edificación en planta baja y el área del solar.
- **Coefficiente de Utilización del Suelo (Cus).-** En relación entre el área máxima de edificación permitida y el área del solar.
- **Contravención.-** Violencia de la ley; infracción a disposiciones municipales falta que se configura al no cumplirse lo ordenado.
- **COOTAD.-** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **Deducciones o Rebajas.-** Rebajas que podrán ser solicitadas por el contribuyente en la Dirección Financiera Municipal, en atención a los casos al respecto previsto por el COOTAD y demás leyes conexas.
- **División o Subdivisión.-** Fraccionamiento de un inmueble en una superficie menor en atención a dimensiones mínimas establecidas por la ordenanza.
- **Evasión Tributaria.-** Medio hábil o mecanismo para eludir una obligación tributaria.
- **Exoneraciones o Exenciones.-** Exclusión o dispensa legal, total o parcial, permanente o temporal, que la ley en forma expresa otorga a personas naturales o jurídicas respecto a la obligación de pagar impuestos prediales.
- **Factores de Corrección.-** Coeficiente mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicio y, o afectaciones.
- **Formular el Catastro.-** Sintetizar el inventario catastral para la disposición del cobro de impuesto predial urbano y sus adicionales.
- **Fusión:** Integración de dos o más predios en uno, sea por existir edificación que genera tal función o por solicitud expresa del usuario y autorizada por la municipalidad.
- **Gravamen.-** Carga impuesto u obligación que recae sobre las personas respecto a un bien.
- **Impuesto Predial.-** Obligación tributaria que tienen todas las personas natural o jurídica propietaria de un inmueble (sujeto pasivo) ubicado en zona urbana, delimitada por el Concejo Cantonal. A favor del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (sujeto activo) en cuya circunscripción territorial se encuentra ubicado el inmueble.

- **Inscripción.-** Acción y efecto de inscribir, actos y contratos relativos a bienes muebles registrables inmuebles, para perfeccionar las transferencia de derecho.
- **Instrumento Público de Dominio.-** Documento otorgado ante un funcionario competente (NOTARIO) que tiene como finalidad transferir o constituir un derecho real.
- **Inclusión.-** Registro de un predio por primera vez, en el catastro municipal.
- **Inspección Final.-** Acto que ejecuta la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para verificar y determinar que una construcción realizada se ajusta a los diseños, plano y especificaciones, acordes a la norma establecidas por la ordenanza de edificaciones.
- **Instrucción del Proceso.-** Formalización de un juicio o de una causa penal. Reunión de pruebas o prácticas de diligencia y actuaciones procesales necesarias para comprobar la existencia de un delito, así como para individualizar e identificar los autores, cómplices y encubridores.
- **Inventario Catastral.-** Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanos y rurales del Cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y el valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.
- **Línea de Fábrica.-** Límite entre un solar y las áreas de uso público.
- **Lindero.-** Línea común que difiere legalmente el o límite entre dos o más solares o lote.
- **Lote.-** Segmento de una manzana que cuenta con límites definidos, registrable como unidad de propiedad en el registro de la Propiedad. Terreno delimitado por propiedades vecinas con acceso a uno o más espacios públicos.
- **Manzana.-** Es el área dentro de un trazado urbano, delimitada por área de uso público, generalmente calles.
- **Muro Medianero.-** Cerramientos construidos, sobre linderos de terrenos pertenecientes a dos propiedades vecinas.
- **Parcelas.-** Terreno que se encuentran en zona rural y que forman parte de otra de mayor extensión, lotización o parcelación.
- **Parcelación.-** División de un terreno en parcela.
- **Pasaje Peatonal.-** Vía destinada a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de emergencia de vehículos.
- **Poseionario.-** Personas naturales y o jurídicas que ocupen un predio, sin su respectiva escritura legalmente constituida.
- **Predio.-** Inmueble determinado poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y o georeferenciada.
- **Propiedades.-** derecho de poseer, usar y disfrutar una cosa. Existen dos tipos de propiedades, la propiedad mueble o la propiedad inmueble.
 - **Propiedad Mueble:** Son aquellos bienes susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su forma y sustancia.
 - **Propiedad Inmueble:** Son aquellos bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro, pues de hacerlo altera su sustancia o forma.
- **Propiedad Horizontal.-** Es la división de una propiedad en pisos, departamentos o unidades u otros usos. Cada propietario o condómino es dueño exclusivo de su piso, departamento o unidad, y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común en forma porcentual con relación al área total de dicha propiedad (suelo y edificación). Trámite que debe ser aprobado por el Alcalde, previo cumplimiento de los requisitos de carácter técnico determinados en ordenanza.
- **Rebajas de Impuestos.-** Deducción o descuento al impuesto predial urbano de predios que soportan deudas o cargas hipotecarias que lo gravan con motivo de su adquisición, construcción o mejoras. Para la determinación de la rebaja se considerará el valor y o saldo deudor de la hipoteca.
- **R.B.U.-** Remuneración Básica Unificada para los trabajadores en general, establecido legalmente.
- **Registro de Construcción.-** Instrumento público otorgado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que autoriza edificar conforme a normas técnicas.
- **Reinclusión:** Predio registrado pero del cual no existe emisión del título.
- **Retiro:** Distancia comprendida entre los linderos y la fachada; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.
- **Sistema de Información Geográfico Municipal (SIGMU).-** Sistema computarizado de propósitos múltiples, que permite mantener un inventario actualizado de los bienes inmuebles del cantón. Su proceso comprende: ingreso, transformación, análisis y entrega de datos espaciales y sus atributos, en un sistema de coordenadas uniforme o perfectamente georeferenciado.

- **Solar.-** Lote que se encuentra en zona urbanizada con todos los servicios básicos de infraestructura; agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
- **Solares No Edificados.-** De acuerdo a la ordenanza de edificaciones, se considera como solares no edificados aquellos sobre los cuales no se levanta construcción alguna, o que tengan edificaciones que no superen el 30% del avalúo comercial municipal del terreno.
- **Soportal.-** Superficie en planta baja de uso público para circulación peatonal, desarrollada a partir de la línea de fábrica, con cubierta o voladizo, y sobre piso antideslizante.
- **Tasa.-** Valor, en unidad monetaria, que se establece para el pago de un bien o de un servicio.
- **Transferencia de Dominio.-** Corresponde al momento en el cual un bien determinado pasa del dominio de una persona a otra.
- **Tributo.-** Prestación en dinero que el Estado, por disposición de la Ley, exige con el objeto de cumplir con sus fines.
- **Uso de Suelo.-** Tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación, pudiendo ser exclusivo, predominante, condicionado e incompatible.
- **Zona de Edificación Intensiva:** Áreas urbanas en las que la ordenanza de edificaciones permite construir con elevados índices de edificabilidad y, o densidad poblacional.

Art. 7) Catastro Predial.- Se entiende por catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón. Tal inventario constituye información que deberá ser sistematizada de acuerdo a:

Art. 7.1) Aspectos Jurídicos.- Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad o posesión y el bien inmueble, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

Art. 7.2) Aspectos físico-técnicos.- Registro de los Linderos y de las características y mensuras de terrenos, edilicios e infraestructura bioacuática, construcciones en explotación agrícola, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación gráfica y en forma sistemática sobre base de datos.

Art. 7.3) Aspectos tributarios o fiscales.- Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

LOS COMPONENTES DEL CATASTRO URBANO

Art. 8) Procesos de Formación del Catastro Predial Urbano.- La formación del catastro predial urbano de la cabecera cantonal, se realizará en atención a los siguientes procesos:

Art. 8.1) El Catastro del Título de Dominio de los Predios.- Proceso y por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Art. 8.2) El Registro Individual en la Base de Datos Alfanumérica. Tal registro, llevado y controlado por medios electrónicos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derechos sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas, valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

Art. 8.3) Mapas o Registro Cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- La utilización de los soportes indeformables manejados por la Sección de Avalúos y Catastros.
- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, si lo hubiere.
- Imágenes de Satélite, cuando lo hubiere.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones, que incluye la sectorización catastral.

Art. 9) 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. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el Art. 495 del COOTAD.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- El Valor del Suelo.
- El Valor de la Edificación.
- El Valor de Reposición.

Art. 9.1) El Valor del Suelo.- Corresponde el precio unitario del suelo urbano determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.

**COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
DEL GAD MCPAL DEL CANTÓN EL EMPALME**

SECTOR	ALCAN	ALCANT.	AGUA	ENERGIA	ALUMBRADO	RED	ACERAS	BORDILLOS	RED	RECOLEC.	ASEO DE	PROMEDIO
	SANITARIO	PUVIAL	POTABLE	ELECTRIC	PUBLICO	VIAL			TELEF.	BASURA	CALLES	
1	94,02	94,02	100,00	100,00	100,00	84,59	64,47	65,18	100,00	100,00	100,00	90,74
	5,98	5,98	0,00	0,00	0,00	15,41	35,53	34,82	100,00	0,00	0,00	9,26
2	45,27	45,25	96,01	99,11	99,50	45,93	28,71	28,71	95,89	97,21	38,36	65,41
	54,73	54,75	3,99	0,89	0,50	54,07	71,29	71,29	4,11	2,79	61,64	34,59
3	6,41	6,19	89,08	99,77	94,40	31,17	13,85	14,29	91,05	87,49	4,98	48,97
	93,59	93,81	10,92	0,23	5,60	68,83	86,15	85,71	8,95	12,51	95,02	51,03
4	4,33	4,33	35,88	94,50	59,40	30,40	1,28	1,28	57,84	80,32	0,67	33,66
	95,67	95,67	64,12	5,50	40,60	69,60	98,72	98,72	42,16	19,68	99,33	66,34
5	0,25	0,25	5,52	73,02	28,06	27,92	0,36	0,36	17,93	56,20	0,00	19,08
	99,75	99,75	94,48	26,98	71,94	72,08	99,64	99,64	82,07	43,80	100,00	80,92
6	0,00	0,00	0,37	13,92	3,53	25,21	0,00	0,00	1,44	9,98	0,00	4,95
	100,00	100,00	99,63	86,08	96,47	74,79	100,00	100,00	98,56	90,02	100,00	95,05
PROMEDIO	25,05	25,01	54,48	80,05	64,15	40,87	18,11	18,30	60,69	71,87	24,00	43,87
PROMEDIO	74,95	74,99	45,52	19,95	35,85	59,13	81,89	81,70	55,98	28,13	76,00	56,13

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR M² DE TERRENO ÁREA URBANA DEL CANTÓN EL EMPALME

SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	9.96	150	8.66	77	34
2	8.54	60	7.00	49	56
3	6.99	38	6.00	20	110
4	5.93	15	4.01	12	150
5	3.99	9	2.50	6	202
6	2.49	4	1.19	2	334

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- **Topográficos;** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado.
- **Geométricos;** Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo.
- **Accesibilidad a servicios;** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

1.- GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	COEFICIENTE	1.0 a .94
1.2.-FORMA	COEFICIENTE	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	COEFICIENTE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE	1.0 a .95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	COEFICIENTE	1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA		
	COEFICIENTE	1.0 a .88

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS	COEFICIENTE	1.0 a .88
-----------	-------------	-----------

ADOQUIN

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	COEFICIENTE	1.0 a .93
--	-------------	-----------

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración Individual Del Terreno

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

$$Fa = Fgeo. \times Ftop. \times Facc.$$

Donde:

$$VI = \text{VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO}$$

$$S = \text{SUPERFICIE DEL TERRENO}$$

$$Vsh = \text{VALOR DE SECTOR HOMOGENEO}$$

$$Fgeo = \text{Coef. RELACION FRENTE FONDO, FORMA, SUPERFICIE, LOCALIZACION}$$

$$Ftop = \text{Coef. CARACTERISTICAS DEL SUELO, TOPOGRAFIA}$$

$$Facc = \text{Coef. AGUA POT., ACLANT., ENERG ELECT., VIAS., INFRAEST. COMPLEM Y SERVICIOS}$$

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

Art. 9.1.1) Factores de Aumento o Reducción por Metro Cuadrado de Terreno.- A los precios unitarios por sector, considerados básicos, se les podrá aplicar los factores de corrección.

Para la aplicación de los factores relacionados con uso del suelo y ubicación en consideración lo indica al respecto en la ordenanza de esquema urbano y de edificación de cabecera cantonal.

Art. 10) El Valor de la Edificación.- El valor de la edificación es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculando sobre el método de reposición.

Art. 11) El Valor de Reposición.- Se determina aplicando un proceso que permite simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costo actualizado de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Se establece el valor de la reposición por metro cuadrado de construcción según el tipo de construcción por su característica y especificaciones técnicas.

Coefficientes por Tipos de Materiales de Construcción (MC)

		ÍNDICE
ESTRUCTURA	CAÑA	17.00
	MADERA	22.50
	AUTOPORTANTE	25.50
	HORMIGÓN	46.50
PAREDES	NO TIENE	0.00
	CAÑA	9.00
	MADERA	11.00
	LADRILLO/BLOQUE	14.50
PISO INFERIOR	TIERRA	0.00
	CAÑA	9.00
	MADERA	9.50
	HORMIGÓN	6.00
ENTREPISO/ CUBIERTA	ZINC	10.5
	MADERA	4.00
	ASB-CEMENTO	36.50
	HORMIGÓN-LOSA	57.50

Factores por Acabados de las Construcciones (FA)

		FACTOR
ACABADO DE PSIO	NO TIENE	0.00
	CAÑA	0.30
	CEMENTO/ALISADO	0.20
	MADERA	0.25
	BALDOSA	0.20
	CERAMICA/OTROS	0.20
TUMBADO	NO TIENE	0.00
	TIENE	0.10
VENTANAS	NO TEIENE	0.00
	TABBLERO DE MADERA	0.05
	REBAJA DE HIERRO	0.30
	HIERRO Y VIDRIO	0.30
	ALUMINIO BLANCO	0.15
	ALUMINIO COLOR	0.15

PUERTAS	NO TIENE	0.00
	MADERA	0.20
	METALICA	0.00
	HIERO	0.10
INTS. ELECT.	NO TIENE	0.10
	SOBREPUERTAS	0.10
QUIP. ESPECIAL	NO TIENE	0.00
	SEGUNDO ORDEN	0.05
	PRIMER ORDEN	0.05

Art. 12) Avalúos de las Edificaciones No Terminadas.- A los predios con construcciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará sobre el solar y sobre lo construido.

Para fines de avalúo no se consideran como edificaciones las obras de construcción correspondiente a movimientos de tierras, excavaciones y cimentación de la edificación no terminada.

Art. 13) Factores por Depreciación.- A los valores de reposición se aplicaran factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil y al material de la estructuración.

CÓDIGO DE ESTRUCTURA: 1 MATERIAL: CAÑA

CÓDIGO DE ESTRUCTURA: 1 MATERIAL: CAÑA

EDAD	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
1	0.9362	0.7395	0.6331	0.5444
2	0.8767	0.6646	0.5385	0.4533
3	0.8282	0.6026	0.4678	0.3765
4	0.7884	0.5513	0.4089	0.3122
5	0.7549	0.5081	0.3591	0.2577
6	0.7261	0.4709	0.3162	0.2107
7	0.7011	0.4384	0.2787	0.1695
8	0.6789	0.4096	0.2445	0.1330
9	0.6590	0.3838	0.2157	0.1003
10	0.6410	0.3604	0.1887	0.0707
11	0.6246	0.3392	0.1641	0.0437
12	0.6096	0.3196	0.1415	0.0189
13	0.5957	0.3015	0.1206	0.0041
14	0.5827	0.2848	0.1012	0.0254
15	0.5707	0.2691	0.0831	0.0452
16	0.5594	0.2544	0.0662	0.0639
17	0.5487	0.2406	0.5502	0.0814
18	0.5387	0.2276	0.0352	0.0980
19	0.5292	0.2152	0.0209	0.1136
20	0.5202	0.2035	0.0074	0.1285
21	0.5116	0.1924	0.0055	0.1426
22	0.5034	0.1817	0.0178	0.1561
23	0.4956	0.1716	0.0295	0.1689
24	0.4881	0.1619	0.0407	0.1813

25	0.4809	0.1526	0.0515	0.1931
26	0.4740	0.1436	0.0618	0.2044
27	0.4673	0.1350	0.0717	0.2153
28	0.4609	0.1267	0.0813	0.2258
29	0.4548	0.1187	0.0906	0.2360
30	0.4488	0.1110	0.0995	0.2457
31	0.4433	0.1035	0.1081	0.2552
32	0.4375	0.0963	0.1164	0.2644
33	0.4320	0.0893	0.1245	0.2732
34	0.4268	0.0825	0.1323	0.2818
35	0.4217	0.0749	0.1399	0.2901
36	0.4168	0.0695	0.1473	0.2982
37	0.4120	0.0633	0.1545	0.3061
38	0.4073	0.0572	0.1615	0.3138
39	0.4027	0.0513	0.1683	0.3212
40	0.3983	0.0456	0.1749	0.3285
41	0.3940	0.0400	0.1814	0.3356
42	0.3898	0.0345	0.1876	0.3425
43	0.3857	0.0292	0.1938	0.3492
44	0.3816	0.0240	0.1998	0.3558
45	0.3777	0.0189	0.2056	0.3622
46	0.3729	0.0140	0.2114	0.3685
47	0.3701	0.0091	0.2170	0.3746
48	0.3664	0.0043	0.2225	0.3806
49	0.3628	0.0003	0.2278	0.3865
50	0.3593	0.0049	0.2331	0.3923

CODIGO DE ESTRUCTURA :2 MATERIAL : MADERA

EDAD	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
1	0.9691	0.7714	0.6525	0.5713
2	0.9402	0.7275	0.5975	0.5080
3	0.9167	0.6912	0.5515	0.4546
4	0.8974	0.6611	0.5132	0.4099
5	0.8812	0.6357	0.4809	0.3721
6	0.8673	0.6139	0.4530	0.3394
7	0.8551	0.5949	0.4286	0.3108
8	0.8443	0.5780	0.4070	0.2855
9	0.8347	0.5629	0.3876	0.2628
10	0.8260	0.5492	0.3701	0.2422
11	0.8181	0.5367	0.3541	0.2234
12	0.8108	0.5253	0.3394	0.2062
13	0.8040	0.5147	0.3258	0.1903

14	0.7977	0.5048	0.3132	0.1754	5	0.9366	0.7028	0.5514	0.4149
15	0.7919	0.4957	0.3014	0.1616	6	0.9292	0.6890	0.5322	0.3876
16	0.7864	0.4871	0.2904	0.1487	7	0.9227	0.6771	0.5154	0.3637
17	0.7813	0.4790	0.2800	0.1365	8	0.9169	0.6664	0.5005	0.3425
18	0.7764	0.4713	0.2703	0.1250	9	0.9118	0.6569	0.4872	0.3235
19	0.7718	0.4641	0.2610	0.1141	10	0.9071	0.6483	0.4751	0.3063
20	0.7674	0.4572	0.2522	0.1038	11	0.9029	0.6405	0.4641	0.2906
21	0.7632	0.4507	0.2438	0.094	12	0.8990	0.6333	0.4540	0.2762
22	0.7593	0.4445	0.2358	0.0846	13	0.8954	0.6266	0.4447	0.2629
23	0.7555	0.4385	0.2282	0.0757	14	0.8921	0.6204	0.4360	0.2505
24	0.7518	0.4328	0.2209	0.0671	15	0.8890	0.6146	0.4279	0.2390
25	0.7484	0.4274	0.2139	0.0589	16	0.8860	0.6092	0.4203	0.2282
26	0.7450	0.4221	0.2072	0.0511	17	0.8833	0.6041	0.4131	0.2180
27	0.7418	0.4171	0.2007	0.0435	18	0.8807	0.5993	0.4064	0.2084
28	0.7387	0.4122	0.1945	0.0362	19	0.8782	0.5948	0.4000	0.1993
29	0.7357	0.4075	0.1885	0.0291	20	0.8759	0.5905	0.3940	0.1907
30	0.7328	0.4030	0.1827	0.0223	21	0.8737	0.5864	0.3882	0.1825
31	0.7300	0.3986	0.1771	0.0158	22	0.8715	0.5824	0.3827	0.1747
32	0.7273	0.3944	0.1717	0.0094	23	0.8695	0.5787	0.3775	0.1672
33	0.7247	0.3903	0.1664	0.0033	24	0.8676	0.5751	0.3724	0.1600
34	0.7222	0.3863	0.1614	0.0027	25	0.8657	0.5717	0.3676	0.1532
35	0.7197	0.3824	0.1564	0.0085	26	0.8639	0.5684	0.3630	0.1466
36	0.7173	0.3787	0.1516	0.0141	27	0.8622	0.5652	0.3586	0.1403
37	0.7150	0.3750	0.1469	0.0196	28	0.8606	0.5621	0.3543	0.1342
38	0.7127	0.3715	0.1424	0.0249	29	0.8590	0.5592	0.3501	0.1283
39	0.7105	0.3680	0.1380	0.0301	30	0.8574	0.5563	0.3462	0.1226
40	0.7083	0.3647	0.1337	0.0351	31	0.8559	0.5536	0.3423	0.1171
41	0.7062	0.3614	0.1295	0.0401	32	0.8545	0.5509	0.3386	0.1118
42	0.7042	0.3582	0.1254	0.0448	33	0.8531	0.5483	0.3349	0.1066
43	0.7022	0.3551	0.1214	0.0495	34	0.8517	0.5458	0.3314	0.1017
44	0.7003	0.3520	0.1175	0.0541	35	0.8504	0.5434	0.3280	0.0968
45	0.6984	0.3490	0.1137	0.0586	36	0.8491	0.5410	0.3247	0.0921
46	0.6965	0.3461	0.1100	0.0629	37	0.8479	0.5388	0.3215	0.0875
47	0.6947	0.3433	0.1063	0.0672	38	0.8467	0.5365	0.3184	0.0831
48	0.6929	0.3405	0.1028	0.0714	39	0.8455	0.5343	0.3154	0.0788
49	0.6911	0.3378	0.0993	0.0754	40	0.8444	0.5322	0.3124	0.0746
50	0.6894	0.3351	0.0959	0.0794	41	0.8432	0.5302	0.3095	0.0704
					42	0.8422	0.5282	0.3067	0.0664
					43	0.8411	0.5262	0.3039	0.0625
					44	0.8401	0.5243	0.3013	0.0587
					45	0.8390	0.5224	0.2986	0.0550
					46	0.8380	0.5206	0.2961	0.0513
					47	0.8371	0.5188	0.2936	0.0478
					48	0.8361	0.5170	0.2911	0.0443
					49	0.8352	0.5153	0.2887	0.0409

CÓDIGO DE ESTRUCTURA: 3 MATERIAL: SOPORTANTE

EDAD BUENO REGULAR MALO RUINA

1	0.9835	0.7881	0.6695	0.5813
2	0.9681	0.7605	0.6317	0.5285
3	0.9556	0.7376	0.6000	0.4838
4	0.9453	0.7187	0.5737	0.4465

50 0.8343 0.5136 0.2864 0.0375

CODIGO DE ESTRUCTURA : 4 MATERIAL : HORMIGON

EDAD	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
1	0.9893	0.7876	0.678	0.5965
2	0.9793	0.7595	0.6487	0.5594
3	0.9711	0.7362	0.6242	0.5280
4	0.9644	0.7170	0.6037	0.5017
5	0.9587	0.7008	0.5865	0.4795
6	0.9539	0.6868	0.5716	0.6403
7	0.9497	0.6746	0.5586	0.4435
8	0.9459	0.6638	0.5471	0.4286
9	0.9426	0.6541	0.5368	0.4153
10	0.9396	0.6454	0.5274	0.4032
11	0.9368	0.6374	0.5189	0.3922
12	0.9343	0.6300	0.5111	0.3821
13	0.9319	0.6233	0.5038	0.3727
14	0.9298	0.6170	0.4971	0.364
15	0.9277	0.6111	0.4908	0.3559
16	0.9258	0.6056	0.4849	0.3483
17	0.9240	0.6004	0.4794	0.3411
18	0.2240	0.5955	0.4742	0.3344
19	0.9208	0.5909	0.4692	0.328
20	0.9192	0.5865	0.4646	0.3219
21	0.9178	0.5823	0.4601	0.3162
22	0.9164	0.5783	0.4558	0.3107
23	0.9151	0.5745	0.4518	0.3054
24	0.9138	0.5708	0.4479	0.3004
25	0.9126	0.5674	0.4442	0.2956
26	0.9115	0.5640	0.4406	0.2909
27	0.9103	0.5608	0.4371	0.2865
28	0.9093	0.5577	0.4338	0.2822
29	0.9082	0.5546	0.4306	0.2781
30	0.9072	0.5517	0.4275	0.2741
31	0.9062	0.5489	0.4245	0.2702
32	0.9053	0.5462	0.4216	0.2665
33	0.9044	0.5436	0.4188	0.2628
34	0.9035	0.5411	0.4161	0.2593
35	0.9027	0.5386	0.4135	0.2559
36	0.9018	0.5362	0.4109	0.2526
37	0.9010	0.5339	0.4084	0.2494
38	0.9002	0.5316	0.4060	0.2463
39	0.8995	0.5294	0.4037	0.2433
40	0.8987	0.5272	0.4014	0.2403

41	0.8980	0.5251	0.3991	0.2374
42	0.8973	0.5231	0.3970	0.2346
43	0.8966	0.5211	0.3948	0.2318
44	0.8959	0.5191	0.3928	0.2292
45	0.8953	0.5172	0.3907	0.2265
46	0.8946	0.5153	0.3887	0.2240
47	0.8940	0.5135	0.3868	0.2215
48	0.8934	0.5117	0.3849	0.2190
49	0.8928	0.5100	0.3830	0.2166
50	0.8922	0.5083	0.3812	0.2143

CODIGO DE ESTRUCTURA: 5 MATERIAL: METALICA

EDAD	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
01	0.9939	0.8030	0.6864	0.6055
02	0.9883	0.7898	0.6656	0.5777
03	0.9837	0.7789	0.6481	0.5541
04	0.9799	0.7697	0.6336	0.5345
05	0.9767	0.7622	0.6213	0.5178
06	0.9740	0.7557	0.6108	0.5034
07	0.9716	0.7500	0.6015	0.4909
08	0.9695	0.7449	0.5933	0.4797
09	0.9676	0.7404	0.5860	0.4697
10	0.9659	0.7363	0.5793	0.4606
11	0.9644	0.7325	0.5733	0.4524
12	0.9630	0.7291	0.5677	0.4448
13	0.9616	0.7259	0.5625	0.4378
14	0.9604	0.7229	0.5578	0.4312
15	0.9593	0.7202	0.5533	0.4252
16	0.9582	0.7176	0.5491	0.4195
17	0.9572	0.7152	0.5452	0.4141
18	0.9562	0.7129	0.5415	0.4090
19	0.9553	0.7107	0.5380	0.4042
20	0.9545	0.7086	0.5346	0.3997
21	0.9537	0.7067	0.5314	0.3954
22	0.9529	0.7048	0.5284	0.3913
23	0.9521	0.7030	0.5255	0.3873
24	0.9514	0.7013	0.5228	0.3836
25	0.9507	0.6997	0.5201	0.3799
26	0.9501	0.6981	0.5176	0.3765
27	0.9495	0.6966	0.5151	0.3731
28	0.9489	0.6951	0.5128	0.3699
29	0.9483	0.6937	0.5105	0.3668

30	0.9477	0.6924	0.5083	0.3638
31	0.9472	0.6910	0.5062	0.3609
32	0.9466	0.6898	0.5041	0.3581
33	0.9461	0.6885	0.5021	0.3554
34	0.9456	0.6873	0.5002	0.3528
35	0.9451	0.6862	0.4983	0.3502
36	0.9447	0.6851	0.4965	0.3478
37	0.9442	0.6840	0.4947	0.3454
38	0.9438	0.6829	0.4930	0.3430
39	0.9433	0.6819	0.4913	0.3407
40	0.9429	0.6809	0.4897	0.3385
41	0.9425	0.6799	0.4881	0.3364
42	0.9421	0.6789	0.4865	0.3342
43	0.9417	0.6780	0.4850	0.3322
44	0.9413	0.6771	0.4835	0.3302
45	0.9410	0.6762	0.4821	0.3282
46	0.9406	0.6753	0.4807	0.3263
47	0.9402	0.6744	0.4793	0.3244
48	0.9399	0.6736	0.4780	0.3226
49	0.9395	0.6728	0.4766	0.3208
50	0.9392	0.6720	0.4753	0.3190

Art. 14) De las Actualizaciones y Mantenimiento Catastral.- Corresponde a la Sección de Avalúos y Catastros la actualización y mantenimiento catastral, previo a la solicitud del propietario o representante legal o cuando se estime conveniente y se justifique realizar las siguientes actualizaciones de registro catastral.

- Inclusión / Reinclusión.
- Fusión y División de solar.
- Edificación sujeta a régimen de propiedad horizontal.
- Transferencia de Dominio.
- Rectificación por error en cuanto al nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de zaguán, ficha catastral, barrio ciudadela etc.
- Actualización proveniente de solicitudes de los registros catastrales prescritos por la ordenanza de edificación.
- Modificaciones o actualizaciones, previa notificación al propietario, para exoneraciones, permutas o compensaciones.

Aclarando que debe existir los respectivos informes técnicos, legales y de la comisión legislativa de parte del Concejo Cantonal, en algunos casos.

Art. 15) Inventario Catastral.- los registros de los predios, cartográficos y notariados son actualizaciones que forman parte del inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado, alimentado y controlado en medios electrónicos que garanticen el enlace de las bases alfanuméricas y cartográficas por medio de un sistema de información geográfica municipal, que permita la recuperación de la información catastral, que se inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

Las actualizaciones realizadas en el Sistema de Catastro por la Sección de Avalúos y Catastros el departamento de avalúo y catastro serán comunicadas al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial y al a Dirección Financiera mediante el reporte que genere el Sistema Informático de Catastro, de forma mensual.

Art. 16) Reclamos Administrativos.- la Dirección Financiera a través de la secretaria de resoluciones podrá aplicar mediante resolución motivada cualquier reclamo administrativo concernientes a los avalúos de predios tales como:

- Exoneraciones conforme lo establece la Ley.
- Rebajas de acuerdo a lo que establece la Ley u Ordenanzas

A través del sistema computarizado, el inventario catastral será proporcionado a los diferentes departamentos municipales que lo requieran.

DE LA APLICACIÓN DEL CATASTRO E IMPUESTO

Art. 17).- Los propietarios de bienes inmuebles ubicado dentro de los límites de las zonas urbanas del Cantón EL Empalme están obligados al pago del impuesto a los predios urbanos.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 18).- Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana y rural, se considerará incluido para efectos tributarios, en la zona donde quedare más de la mitad de su valor comercial.

Se considerarán sectores urbanos aquellos que cuenten con servicios municipales como los de agua potable, alcantarillado, aseo de calles y otros semejantes.

Son responsables del pago del impuesto a la propiedad urbana y sus adicionales, quienes, sin ser obligados directos, tengan esa calidad en los casos señalados en el COOTAD y en Código Tributario.

Art. 19) Varios Predios de un solo Propietario.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en el Cantón El Empalme, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible se sumarán

los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se aplicará la tarifa aprobada por el Concejo de forma bienal y conforme lo establece el artículo 504 del COOTAD y de manera acumulada.

Los propietarios de manera expresa podrán solicitar en especie valorada al Director Financiero que el valor de los predios sea de forma individual aplicando en proporción el valor de cada uno de ellos.

Art. 20) Predios de varios condominios.- Cuando un predio pertenezca a varios condominios, los contribuyentes de común acuerdo, o uno de ellos podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la propiedad, en los que deberá constar valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

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

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno. Artículo 506 COOTAD.

Art. 21) Solicitud de deducciones por préstamo.- Los propietarios de un predio urbano que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tienen derechos a solicitar que se les reconozca las deducciones correspondientes.

Para tal efecto, el propietario solicitará en especie valorada al Director Financiero Municipal hasta el 30 de noviembre de cada año, anexando los documentos de soporte que justifiquen el crédito.

Las solicitudes presentadas con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año.

Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares se acompañará a la solicitud, copia de la escritura, copia del pago de impuestos del año anterior, certificados de no adeudar al municipio, certificado actualizado del registro de la propiedad, copia a color de la cédula de identidad y certificado de votación, certificación del crédito donde se indicará el plazo, y las demás establecidas de acuerdo al literal b) y c) del Artículo 503 COOTAD.

Con relación a los préstamos sin seguro de desgravamen se presentará a la misma documentación y se aplicará lo establecidos en los literales d) y e) del artículo antes mencionado.

Las rebajas por deudas hipotecarias será del veinte por ciento (20%) al cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor catastral del respectivo predio.

Art. 22) Impuestos a los inmuebles no edificados.- Se aplicará las normas establecidas en el Artículo 507 del COOTAD, razón por lo que el Jefe de Avalúos y Catastros informará mensualmente de acuerdo a la constante revisión de los sectores en las áreas urbanas del cantón.

Art. 23) Impuestos a los inmuebles no edificados en las zonas de promoción inmediata.- Se cumplirá con lo dispuesto en el Artículo 508 del COOTAD, por lo que de manera coordinada el Director Financiero de acuerdo el informe al plan de ordenamiento territorial y certificación emitida por el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial indicará al Jefe de Sistema los rubros que debe contener los títulos de los impuestos prediales urbanos.

Art. 24) Exoneraciones.- Están exentas del pago del impuesto a la propiedad urbana los determinados en el artículo 509 COOTAD, previa solicitud del beneficiario. Sólo lo que corresponde al impuesto predial, los recargos y tasas deberán ser cancelados.

Art. 25) Tarifa.- Para determinar el impuesto a predios urbanos, correspondientes al bienio 2014-2015, el valor de la propiedad urbana se aplicará la tarifa del 1 por mil banda impositiva determinada por el concejo conforme lo dispone el Artículo 504 del COOTAD.

Art. 26) Emisión de los títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará al área de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, siendo estos 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 previstos en el Art. 150 del Código Tributario.

Art. 27) Pago.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año sin necesidad que tesorería los notifique. Los pagos podrán efectuarse en dos dividendos: el primer dividendo hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

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	DESCUENTO
del 1 al 15 de enero	10%
del 16 al 31 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 01 de julio, soportarán un recargo del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 28) Interés por mora.- a partir de su vencimiento, el impuesto al predio urbano 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 de pago, de conformidad con el Art. 21 del Código Tributario.

Art. 29) Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de créditos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 30) Imputación de pagos parciales.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 31) Certificación de avalúos.- La oficina de Avalúos y catastros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos previa solicitud escrita y la presentación del comprobante de pago de la tasa establecida en la Ordenanza de tasas por Servicios Técnicos y Administrativos.

Art. 32) Reclamos.- Los sujetos pasivos tienen derechos a presentar reclamos y recursos, siguiendo el procedimiento establecido en la ley.

Art. 33) Procedimiento.- En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta Ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del COOTAD y del Código Tributario.

Art. 34) Derogatoria.- Se deroga la Ordenanza que establece el Avalúo de los Predios Urbanos en la Cabecera Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme para el Bienio del 2014-2015;

Art. 35) Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia, una vez sancionada por el Ejecutivo Municipal, sin perjuicio de ser publicada en la Página Web, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, conforme lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICION TRANSITORIA

ÚNICA: Con la actualización del censo catastral a todas las propiedades urbanas del Cantón el Empalme, el cual deberá efectuarse durante el año 2016, todas las propiedades en las que se comprueben variaciones en el área de terreno, edificaciones y mejoras o a su vez que no consten en el actual catastro, estas serán sometidas individualmente a una determinación tributaria para poder establecer el valor real que por concepto de impuesto predial urbano deban legalmente cancelar a la Municipalidad de el Empalme.

Dado y firmado en la Sala de sesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, a los treinta y un días del mes de diciembre del 2015.

f.) Eco. Polivio Lenín Valle Vera, Alcalde del GAMCEE.

f.) Ab. Eudi García Espinoza, Secretario del Concejo.

SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON EL EMPALME.- El Empalme a los cuatro días del mes de enero del 2016. **CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO.-** Que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, en las Sesiones Ordinaria y Extraordinaria llevadas a efecto los días 30 y 31 de diciembre del 2015 respectivamente.- Lo Certifico.

f.) Ab. Eudi García Espinoza, Secretario del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO.- El Empalme, a los cuatro días del mes de enero del 2016, a las 11h00.- **VISTO.-** De conformidad con el inciso 4to del Art. 322 del COOTAD, remítase original y copia de la presente ordenanza ante el Econ. Polivio Lenín Valle Vera Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Eudi García Espinoza, Secretario del Concejo.

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL EMPALME.- A los cinco días del mes de enero del 2016, a las 14h30.- de conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente

Ordenanza guarda conformidad con la Constitución y más Leyes de la República.- **SANCIONO**, la presente Ordenanza para que entre en vigencia de acuerdo a la Ley; publíquese la presente Ordenanza en la gaceta oficial y página web de esta institución municipal, y en el registro oficial conforme a lo establecido en el Art. 324 del Cootad.

f.) Eco. Polivio Lenín Valle Vera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón El Empalme.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Econ. Polivio Lenín Valle Vera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, a los cinco días del mes de enero del 2016.- **LO CERTIFICO**.

f.) Ab. Eudi García Espinoza, Secretario del Concejo.

No. O.M.-008-2015

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MIRA

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 justifica serlo;

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

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

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la 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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del cantón Mira”.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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 presente ley. Específicamente los predios con propiedad,

ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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 y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de 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

y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

Si no reciben 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 o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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 Mira

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

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, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de

diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo 18.- 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 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de

interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

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 área urbana del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2011

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.	
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	88.38	100.00	100.00	0.00	98.78	85.90
	DEFICIT	0.00	0.00	11.62	0.00	0.00	100.00	100.00	1.22	14.10
SH 2	COBERTURA	100.00	94.31	97.47	83.51	82.78	100.00	0.00	83.56	80.20
	DEFICIT	0.00	5.69	2.53	16.49	17.22	0.00	100.00	16.44	19.80
SH 3	COBERTURA	81.79	93.90	78.78	39.54	41.52	52.16	0.00	77.33	58.13
	DEFICIT	18.21	6.10	21.22	60.46	58.48	47.84	100.00	22.67	41.87
SH 4	COBERTURA	59.00	77.17	53.17	52.16	25.29	52.58	0.00	54.13	46.69
	DEFICIT	41.00	22.83	46.83	47.84	74.71	47.42	100.00	45.87	53.31
SH 5	COBERTURA	30.13	42.13	33.02	31.56	11.22	6.67	0.00	37.11	23.98
	DEFICIT	69.87	57.87	66.98	68.44	88.78	93.33	100.00	62.89	91.24
SH 6	COBERTURA	23.18	10.96	10.54	21.32	4.24	0.00	0.00	9.88	8.76
	DEFICIT	86.82	89.04	89.46	78.68	95.76	100.00	100.00	90.12	49.39
	PROMEDIO									
	CIUDAD	64.02	69.75	62.16	52.74	44.17	51.90	0.00	60.13	50.61
	PROMEDIO									
CIUDAD	DEFICIT	35.98	30.25	37.84	47.26	55.83	48.10	100.00	39.87	49.39

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;

CUADRO DE VALOR/M² DE TERRENO POR SECTORES HOMOGÉNEOS/MIRA:

Sector 01 Límite Sup. (8.88) 16.00 dólares	Límite Inf. (7.78) 14.02 dólares
Sector 02 Límite Sup. (7.68) 12.00 dólares	Límite Inf. (5.56) 8.69 dólares
Sector 03 Límite Sup. (5.49) 8.50 dólares	Límite Inf. (3.43) 5.31 dólares
Sector 04 Límite Sup. (3.10) 5.00 dólares	Límite Inf. (2.16) 3.48 dólares
Sector 05 Límite Sup. (1.98) 3.00 dólares	Límite Inf. (0.82) 1.24 dólares
Límite urbano	1.00 dólares

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 escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a .88
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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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.

Asociación de Municipalidades Ecuatorianas FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO

Usuario: renato

Fecha:29/11/2015

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.4147	Madera Común	0.215	Pozo Ciego	0.0725
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Canalización Aguas Servidas	0.2958
Hierro	0.9581	Madera Fina	1.423	Canalización Aguas Lluvias	0.2958
Madera Común	0.645	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.2346	Canalización Combinado	1.0631
Caña	0.519	Tierra	0		
Madera Fina	0.53	Mármol	3.9173	Baños	
Bloque	0.3139	Marmeton (Terrazo)	2.4384	No tiene	0
Ladrillo	0.3139	Marmolina	1.3375	Letrina	0.0355
Piedra	0.3834	Baldosa Cemento	0.7334	Baño Común	0.0608
Adobe	0.3139	Baldosa Cerámica	0.8212	Medio Baño	0.0912
Tapial	0.3139	Parquet	1.5834	Un Baño	0.1115
		Vinyl	0.565	Dos Baños	0.1621
Vigas y Cadenas		Duela	1.3358	Tres Baños	0.1824
No tiene	0	Tablon / Gress	1.5834	Cuatro Baños	0.2431
Hormigón Armado	0.9558	Tabla	0.2944	+ de 4 Baños	0.4255
Hierro	0.4814	Azulejo	0.649		
Madera Común	0.2257	Cemento Alisado	0.2346	Eléctricas	
Caña	0.0307			No tiene	0
Madera Fina	0.617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	3.1985
		No tiene	0	Tubería Exterior	3.2336
Entre Pisos		Madera Común	0.7367	Empotradas	3.2577
No Tiene	0	Caña	0.3795		
Hormigón Armado(Losa)	0.4907	Madera Fina	4.1615		
Hierro	0.2864	Arena-Cemento (Enlucido)	0.4738		

Madera Común	0.1751	Tierra	0.2684
Caña	0.0622	Marmol	2.995
Madera Fina	0.422	Marmeton	2.115
Madera y Ladrillo	0.191	Marmolina	1.235
Bóveda de Ladrillo	0.1675	Baldosa Cemento	0.6675
Bóveda de Piedra	0.541	Baldosa Cerámica	1.224
		Azulejo	1.3669
Paredes		Grafiado	1.2702
No tiene	0	Champiado	0.634
Hormigón Armado	0.9314	Piedra o Ladrillo	
Madera Común	0.7514	Hornamental	3.3445
Caña	0.4029	Revestimiento Exterior	
Madera Fina	4.0822	No tiene	0
Bloque	0.9081	Madera Común	0.3407
Ladrillo	0.8154	Madera Fina	0.9296
Piedra	2.7531	Arena-Cemento (Enlucido)	0.1317
Adobe	0.6757	Tierra	0.1244
Tapial	0.5734	Marmol	1.2897
Bahareque	0.566	Marmetón	1.2897
Fibro-Cemento	0.7011	Marmolina	1.2897
		Baldosa Cemento	0.2227
Escaiera		Baldosa Cerámica	0.406
No Tiene	0	Grafiado	0.3023
Hormigón Armado	0.0526	Champiado	0.2086
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Aluminio	1.6862
Hormigón Simple	0.1334	Piedra o Ladrillo	
Hierro	0.0398	Hornamental	0.7072
Madera Común	0.0312	Cemento Alisado	2.3748
Caña	0.0251	Revestimiento Escalera	
Madera Fina	0.089	No tiene	0
Ladrillo	0.02	Madera Común	0.012
Piedra	0.0455	Caña	0.015
		Madera Fina	0.0675
Cubierta		Arena-Cemento	0.0077
No Tiene	0	Tierra	0.0044
Hormigón Armado (Losa)	2.3943	Marmol	0.0451
Hierro (Vigas Metálicas)	1.4751	Marmetón	0.0451
Estere o estructura	2.6246	Marmolina	0.0451
Madera Común	0.6209	Baldosa Cemento	0.018
Caña	0.2423	Baldosa Cerámica	0.0623
Madera Fina	1.8633	Grafiado	0.3531
		Champiado	0.3531
		Piedra o Ladrillo	
		hornamental	0.0201

0.2165	Tumbados	Madera Fina	
0.2002	No tiene	Aluminio	0
0.2332	Madera Común	Cubierto	0.4924
0.2002	Caña	Hierro-Madera	0.161
0.2002	Madera Fina	Madera Malla	2.7816
	Arena-Cemento		0.3167
	Tierra	Cubre Ventanas	0.1794
0	Grafiado	No tiene	0.3998
0.2002	Champiado	Hierro	0.7379
0.2002	Fibro Cemento	Madera Común	0.663
0	Fibra Sintética	Caña	2.4606
0.2002	Estuco	Madera Fina	0.7379
0.2002		Aluminio	
0.2002	Cubierta	Enrollable	
0.2002	No Tiene	Madera Malla	0
	Arena-Cemento		0.3497
	Baldosa Cemento	Cerámica	0.8174
0	Baldosa Cerámica	No tiene	0.9152
0.2002	Azulejo	Madera Común	0.649
0.2002	Fibro Cemento	Madera Fina	0.7187
0.2002	Teja Común	Aluminio	0.8912
0.2002	Teja Vidriada	No tiene	1.3973
	Zinc		0.4757
	Polietileno		0.8165
	Domos / Traslúcido		0.8165
	Ruberoy		0.8165
	Paja-Hojas		0.1324
	Cady		0.117
	Tejuelo		0.4612
	Puertas		
	No tiene		0
	Madera Común		0.6336
	Caña		0.015
	Madera Fina		0.8447
	Aluminio		0.9984
	Enrollable		0.7972
	Hierro-Madera		0.0337
	Madera Malla		0.03
	Tol Hierro		0.4258
	Ventanas		
	No tiene		0
	Hierro		0.3418
	Madera Común		0.2666
	Madera Fina		0.5413

Madera Fina	0.5413
Aluminio	0.5308
Enrollable	0.237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0.0705
Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.1055
Madera Común	0.0822
Caña	0
Madera Fina	0.4644
Aluminio	0.4059
Enrollable	0.5699
Madera Malla	0.021
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.3367
Madera Fina	0.9858
Aluminio	0.505
Tol Hierro	0.6172

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: 20.2021; y la constante P2 en el valor de: 20.1558; 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 – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe /Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58

23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque 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 REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			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 ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

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, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de UNO PUNTO UNO POR MIL o/oo (1.1 por 1000), 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.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 37.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural

2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

01.-) Identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

07.-) Gastos e Inversiones

Artículo 41. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de

la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar; resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE MIRA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 2.1
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1

3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.21
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

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

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL UELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DELSUELO 7	CALIDAD DELSUELO 8
SH 3.1	3.119	2.820	2.455	2.156	1.578	1.393	1.028	664
SH 4.1	2.415	2.161	1.856	1.500	1.398	1.093	814	534
SH 4.3	1.323	1.205	1.102	970	794	647	485	294
SH 4.3	20.769	18.462	17.077	15.000	12.231	9.692	6.923	4.385

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL		FLUVIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS		LÍNEA FÉRREA	
1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65	NO TIENE	
0.0001 a 0.0500		5.- CALIDAD DEL SUELO	
0.0501 a 0.1000		5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
0.1001 a 0.1500		DESLAVES	
0.1501 a 0.2000		HUNDIMIENTOS	
0.2001 a 0.2500		VOLCÁNICO	
0.2501 a 0.5000		CONTAMINACIÓN	
0.5001 a 1.0000		HELADAS	
1.0001 a 5.0000		INUNDACIONES	
5.0001 a 10.0000		VIENTOS	
10.0001 a 20.0000		NINGUNA	
20.0001 a 50.0000		5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
50.0001 a 100.0000		LEVE	
100.0001 a 500.0000		MODERADA	
+ de 500.0001		SEVERA	
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96	5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
PLANA		EXCESIVO	
PENDIENTE LEVE		MODERADO	
PENDIENTE MEDIA		MAL DRENADO	
PENDIENTE FUERTE		BIEN DRENADO	
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96	6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
PERMANENTE		5 INDICADORES	
PARCIAL		4 INDICADORES	
OCASIONAL		3 INDICADORES	
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93	2 INDICADORES	
PRIMER ORDEN		1 INDICADOR	
SEGUNDO ORDEN		0 INDICADORES	
TERCER ORDEN		Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad dan la posibilidad de múltiples	
HERRADURA			

enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Artículo 42.- 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 43. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 44. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de UNO POR MIL (1.00 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.-ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

Artículo 46.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 47. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

Artículo 48. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 49. - DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mira, a los 22 días del mes de diciembre del 2015.

f.) Walter Villegas, Alcalde del cantón Mira.

f.) Ab. Andrés Enríquez, Secretario del Concejo.

CERTIFICO: Que “**La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del cantón Mira**”, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mira, en sesiones ordinarias de fecha 15 y 22 de diciembre del año 2015.

Mira, 22 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Andrés Enríquez, Secretario del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MIRA.- En Mira, a los 23 días del mes de diciembre del año 2015, a las 15H00.- De conformidad con el Art. 322 (4) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito el original y copias

de la presente ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Andrés Enríquez, Secretario del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MIRA.- En Mira, a los 24 días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las 10h00.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República **SANCIONO**, la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaría General cúmplase con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

f.) Walter Villegas, Alcalde del cantón Mira.

CERTIFICO: Que el Sr. Walter Villegas Guardado, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mira, firmo y sancionó “**La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 del cantón Mira**” a los 24 días del mes de diciembre del año 2015.

f.) Ab. Andrés Enríquez, Secretario del Concejo.

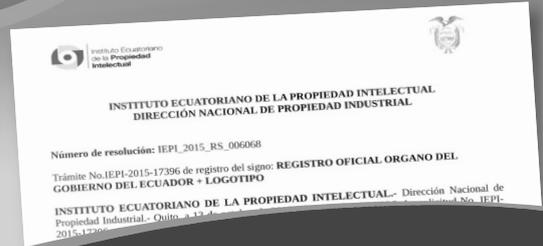


CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR



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

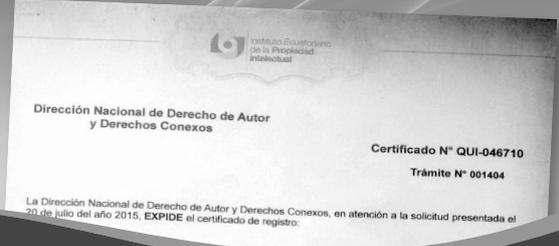
El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial



INSTITUTO ECUATORIANO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
DIRECCIÓN NACIONAL DE PROPIEDAD INDUSTRIAL

Número de resolución: IEPI_2015_RS_006068
Trámite No. IEPI-2015-17396 de registro del signo: REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR + LOGOTIPO

INSTITUTO ECUATORIANO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL - Dirección Nacional de Propiedad Industrial - Quito, a 13 de julio del 2015. Expediente No. IEPI-2015-17396



Dirección Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos

Certificado N° QUI-046710
Trámite N° 001404

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