



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año IV - Nº 596

**Quito, lunes 13 de
junio de 2016**

Valor: US\$ 1,25 + IVA



**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

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

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

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

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

Impreso en Editora Nacional

28 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PASAJE

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Pasaje: Que regula la formación del catastro, aprobación del plano del valor de la tierra urbana y de las edificaciones, y sus cabeceras parroquiales, factores de aumento o reducción del valor del suelo, tarifas que regirán para el avalúo catastral y determinación y recaudación del impuesto de los bienes inmuebles urbanos del bienio 2016 -2017** 2
- **Cantón Pasaje: Que determina, administra y recauda el impuesto a los predios rurales del bienio 2016 - 2017** 14
- **Cantón Pasaje: Reforma a la Ordenanza para el cobro de las contribuciones especiales de mejoras a beneficiarios de obras públicas.....** 23

EL I. CONCEJO CANTONAL DE PASAJE**Considerando:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 264 manda: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios Urbanos y Rurales”. Y en el inciso final del mismo artículo indica: “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”.

Que, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que de forma obligatoria, las municipalidades realizarán actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad Urbana y Rural cada bienio.

Que, los Art. 495 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estable los elementos y normas para la valoración de los predios Urbanos.

Que, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas, es indispensable establecer los planos de valor de la tierra Urbana, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuaran el avalúo de los predios Urbanos que registrá para el bienio 2016 – 2017 (Art. 502); y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el Art. 55 literales i), e) y el Art. 57 literales a) y b) respectivamente del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expende:

La siguiente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO, APROBACION DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y DE LAS EDIFICACIONES, DE LA CIUDAD DE PASAJE Y SUS CABECERAS PARROQUIALES, FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL AVALÚO CATASTRAL Y DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTON PASAJE DURANTE EL BIENIO 2016-2017.**

Art. 1.- OBJETO.- El I. Concejo Cantonal de Pasaje, a través de la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitirá implementar, actualizar, administrar, valorizar y mantener el sistema catastral urbano.

Art. 2.- DEFINICIONES.- A los efectos de esta ordenanza, denominase solar o lote la cosa inmueble de extensión continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varias en condominio.

A los solares o lotes en donde existe edificación se la conocerá como predio para efecto de esta ordenanza. Avalúo real, es la suma del avalúo del solar con el avalúo de la construcción.

Art. 3.- AMBITO.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los solares inmersos en el área urbana del cantón Pasaje.

Art. 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros administrar y actualizar la información catastral estableciendo el valor real del suelo y de las edificaciones, de conformidad con normativas y procedimientos valuatorios de acuerdo al Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sirve de base imponible para el cálculo y determinación del impuesto predial urbano.

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

Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 5.- DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y DE LA INFORMACIÓN QUE LO CONFORMA.- El Catastro Predial Urbano es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria urbana, públicos y privados del cantón, que constituyen la base de datos catastrales de acuerdo a:

5.1. Información jurídica.- Datos legales referentes al derecho de propiedad o posesión de bien inmueble, que constan respectivamente en la escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, y en el contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el libro del registro municipal del bien de su propiedad o patrimonio, si fuere el caso. Los datos legales forman parte de la información catastral predial.

5.2. Del título de dominio.- Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, por medio de títulos de propiedad, sean solares, predios individuales o condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el registro de la propiedad del cantón.

5.3. Información físico-técnica.- Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características de solares o lotes, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación de predio levantado, depuración de base de datos.

5.4. De la ficha predial urbana.- Es el documento que recoge información jurídica, técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo real; este sirve de base para el cálculo y determinación del impuesto predial urbano.

La información catastral levantada, empadronada que conforma la base de datos, se diseña de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Municipalidad, ficha elaborada por la Jefatura de Avalúos y Catastros que ha determinado la información que debe contener.

5.5. De la información catastral individual.- La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos consta de:

- Derechos sobre el predio urbano.
- Características del solar o lote y de edificaciones.
- Modificaciones de avalúos por corrección de errores por: frente, fondo, linderos, mensuras y áreas de solar según escritura y levantamiento, tipo de vías, áreas de construcción, componentes constructivos, número de pisos, estado de edificaciones, porcentaje de avance de obra edificaciones en construcciones, etc.
- Modificación de avalúos por aplicación de factores.

Art. 6.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO.-

En cumplimiento de lo establecido en los Art. 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se establecen los Planos del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro los límites de las zonas Urbanas del Cantón Pasaje, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas.

El plano de valoración de suelo deberá, de manera forzosa, ser actualizado cada dos años previo a la actualización del catastro, labor que deberá ser realizada por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art. 7.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS LOTES DE ÁREA URBANA.-

Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del Cantón, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

Para el criterio de la corrección de la tierra urbana que se aplicarán para efectuar el avalúo catastral para el bienio 2016-2017, del avalúo general masivo de las propiedades de la ciudad de Pasaje, al valor base del terreno se aplicará los factores de ajuste de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastral.

TABLA N° 1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR TIPO DE SUELO (Tts) (Segundo Orden)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1.2

2	Cenagoso	0.985
3	Inundable	0.985
4	Inestable	0.985
5	Suelos No Urbanizables	0.985

TABLA N° 2

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1.0
1	Plano	1.008
2	Ondulado	0.985
3	Accidentado	0.985
4	Quebrado	0.985
5	Inclinado más del 50%	0.985
6	Inclinado más del 70%	0.985

TABLA N° 3

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR USO SUELO (Tus)

USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	0.80
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos (agríc, minas, etc.)	1.25
3.0	Industria, Manufact., Artesanía	1.15
4.0	Instal. de Infraestructura. (agua y electr.)	1.05
5.0	Vivienda	1.2
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telf, correo, aerop.)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Serv. Sociales y Comunales	0.90
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	1.1
9.5	Serv. Personales (zapat, mecan, etc.)	1.15
9.7	Equipam. Comunal (parque, merc, etc.)	0.95
10	Otros	1

TABLA N° 3ª

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR USO ESPECIFICO SUELO (Tuse)

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	01	Sin edificación	0.8

1.1	02	Lote baldío	0.8
1.1	03	Lotes vacantes	1.15
1.2	01	Abandonada	0.9
1.2	02	Desalojada	0.9
1.2	03	No habitada	0.9
1.3	01	En construcción	0.94
1.4	01	Botadero de basura	0.96
1.4	02	Botadero de desechos sólidos	0.96
10	01	Usos especiales	1.2
2.0	01	Uso agrícola	1
2.0	02	Mina	1.28
2.0	03	Cultivos	1.1
2.0	04	Bosques	1
2.0	05	Criaderos	1.1
2.0	06	Ganadero	1.3
2.0	07	Avícola	1.3
2.0	08	Piscícola	1.3
3.0	01	Industria	1.9
3.0	02	Manufacturas	1.12
3.0	03	Artesanías	0.9
3.0	04	Ropa textiles y cueros	1.15
3.0	05	Insumos de construcción	1.3
3.0	06	Ind. y productos de la madera	1.4
3.0	07	Ind. Metálicas básicas	2
4.0	01	Tanques	1
4.0	02	Otros	1.1
4.0	03	Plantas eléctricas	0.9
4.0	04	Plantas de agua	9
5.0	01	Vivienda	1.2
5.0	02	Multifamiliar	1.1
5.0	03	Arriendo	1
5.0	04	Sedes sindicatos organizaciones privados	1
5.0	05	Albergue	1.1
6.0	01	Comercio	1.3
6.0	02	Hoteles y hosterías	1.3
6.0	03	Pensionés y residenciales	1.25
6.0	04	Moteles	1.25
6.0	05	Gasolineras	1.8
6.0	06	Distrib. Gas	1.3
6.0	07	Materiales	1.15
6.0	08	Ferreterías	1.3
6.0	09	Abonos, balanceados, semillas	1.15
6.0	10	Alimentos y conservas	1.1
6.0	11	Ensamblaje accesorios	1.1
6.0	12	Restaurante	1.3

6.0	13	Agencias de turismo	1.3
6.0	14	Abarrotes - tiendas	1.3
6.0	15	Venta de muebles y accesorios	1.3
6.0	16	Electrodomésticos ventas	1.3
6.0	17	Vehículos y accesorios	1.4
6.0	18	Papelerías y bazares	1.2
6.0	19	Comercio x mayor	1.5
6.0	20	Comercio	1.3
7.0	01	Teléfonos	1
7.0	02	Correo	1
7.0	03	Aeropuerto	1.8
7.0	04	Central telefónica	1
8.0	01	Bancos	1.8
8.0	02	Cooperativa	1.5
9.1	01	Municipio	1
9.1	02	Salón social	1.6
9.1	03	Mercado público	0.9
9.1	04	Mercado ganado	0.9
9.1	05	Camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	07	Gestión	1
9.1	08	Administración pública	0.9
9.1	09	Administración religiosa	1
9.1	10	Innfa	0.9
9.3	01	Servicios comunales	0.9
9.3	02	Culturales	1
9.3	03	Museos	0.9
9.3	04	Cultos y afines	0.9
9.3	05	Cementerios	0.9
9.3	06	Socio asistencial	0.9
9.3	07	Centro agrícola	1
9.3	08	Instrucción pública y privada	0.9
9.3	09	Asociaciones comerciales/ profesionales	0.9
9.3	10	Otros servicios sociales	0.9
9.4	01	Prostíbulos	1.8
9.4	02	Deportes y recreación	0.9
9.4	03	Estadios	0.9
9.4	05	Coliseos y canchas	0.9
9.4	06	Piscinas y afines	0.9

9.4	07	Galleras	1.2
9.4	08	Juegos bajo techo	1.15
9.4	09	Discotecas, clubs	1.2
9.4	10	Cines, teatros	0.8
9.4	11	Otros servicios diversión	1.1
9.5	01	Garajes y estacionamientos	1
9.5	02	Bares, cantinas, heladerías	1.15
9.5	03	Restaurantes	1.15
9.5	05	Picanterías y otros	1.15
9.5	06	Servicios profesionales	1.15
9.5	07	Mecánica	1.15
9.5	08	Carpintería	1.15
9.5	09	Salones de belleza, masajes	1.15
9.5	10	Boticas y farmacias	1.15
9.5	11	Bazares	1.15
9.5	12	Librerías y papelerías	1.15
9.5	13	Ópticas	1.15
9.5	14	Funerarias	1.15
9.5	15	Servicios de reparación	1
9.5	16	Lavanderías y afines	1
9.7	01	Equipo. Comunal	0.9
9.7	02	Educativos y afines	0.9
9.7	03	Hospitales y afines	0.9
9.7	04	Parques y plazas	0.8
9.7	05	Áreas verdes	0.8
9.7	06	Bibliotecas	0.8
9.7	07	Casa comunal	0.8
9.7	08	Clínicas	1.7

TABLA N° 4

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.985
2	Tierra	0.985
3	Lastre	1.007

4	Adoquín/Adocreto	1.007
5	Asfalto	1.017
6	Hormigón Hidráulico	1.15
7	Otro	1

TABLA N° 5

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

ID	DESDE (M2)	HASTA (M2)	FACTOR
1	0	100	1.1
2	100.01	1000	1
3	1000.01	5000	0.90
4	5000.01	10000	0.95
5	10000	30000	0.85
6	30000	50000	0.75
7	50000	100000	0.65
8	100000	500000	0.55
9	500000	1000000	0.45
10	1000000	1,00E+12	0.35

TABLA N°6

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR FORMA DEL LOTE (Tff)

Factor Dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el fondo del lote)

Relación Frente/Fondo	Numérica	FACTOR
1:1 - 1:3	1 a 0.333	1.0
1:04	0.250	0.9925
1:05	0.20	0.9850
1:06	0.1667	0.9775
1:07	0.1429	0.9700
1:08	0.1250	0.9625
1:09	0.1111	0.9550
1:10	0.1000	0.9475
1:11	0.0909	0.9400

TABLA N° 7

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR ACERAS DEL LOTE (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene Aceras	0.98
2	Cemento	1.02

3	Adocreto	1.02
4	Cerámica	1.02
5	Piedra	1.02
6	Otro Material	1

TABLA N° 8

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.99
2	Llave Pública	1.008
3	Carro Cisterna	0.99
4	Pozo Vertiente	0.99
5	Río Canal	0.99
6	Red Pública Tratada	1.008
7	Red Pública Entubada	1.008

TABLA N° 9

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tienes	0.99
2	A cielo abierto	1
3	Río o Quebrada	1
4	Red Pública	1.008
5	Pozo Séptico	1
6	Otro	1

TABLA N° 10

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (TSee)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.99
2	Planta Propia	1.008
3	Red Pública	1.008

TABLA N° 11

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (TSalp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.99
2	Tiene	1.008

TABLA N° 12

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE
RECOLECCION DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.99
2	Tiene Permanente	1.008
3	Tiene Eventual	1

TABLA N° 13

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR IMPLANTACION (Timp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Continua Sin Retiro	1.002
2	Continua Con Retiro	1
3	Continua Con portal	1
4	AISLADA SIN RETIRO	1
5	AISLADA CON RETIRO	0.985
6	Otro	1

TABLA N° 14

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR
LOCALIZACION EN LA MANZANA (Tlom)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	ESQUINERO	1.016
2	INTERMEDIO	1.011
3	Interior	0.985
4	En Callejón	1
5	En Cabecera	1
6	BIFRONTAL	1
7	MANZANERO	1

TABLA N°15

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR TOPOGRAFIA (TTop)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	1
3	Bajo Nivel	1
4	Esparpado hacia arriba	1
5	Esparpado hacia abajo	1
6	Sin Información	1

TABLA N°16

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No tiene transporte Público	0.99
2	Si tiene transporte Público	1.008
3	Tiene ocasional	1

TABLA N° 17

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE INTERNET (TSIn)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No tiene Internet	0.99
2	Tiene Internet Público	1
3	Tiene Internet Propio	1

TABLA N° 18

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO TELEFONICO (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene Red Telefónica	0.99
2	Tiene Red Telefónica	1.008

TABLA N°19

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE AGUA INSTALACION
DOMICILIARIA (Ta)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.99
2	Si Tiene	1.008

TABLA N° 20

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
RIESGOS (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Zona inundable	0.985
3	Zona de Deslizamiento	0.985

Art. 8.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

$$\text{Valor_M2} = v_manzana / \text{distancia_total} * \text{DMax}$$

Donde: v_manzana (v_máximo= v_mínimo) = valor de la manzana

Dmax = distancia al eje de valor mayor (Valor Máximo)

Dmin = distancia al eje de valor menor (Valor Mínimo)

$$\text{Distancia_total} = \text{Dmax} + \text{Dmin}$$

$$\text{Valor Base} = \text{Valor_M2} * \text{AreaTotal Predio}$$

$$\text{Factor Uso} = [(\text{Sumatoria } ((\text{FactorUso}) * \text{porcentaje Area})) + (\text{sumatoria } ((\text{Factor Uso Especifico}) * \text{porcentaje Area}))] / 2$$

$$\text{Factor de Servicios} = (\text{Factor de Vías} + \text{Factor de Aceras} + \text{Factor de Energía} + \text{Factor Alumbrado} + \text{Factor Agua} + \text{Factor Alcantarillado} + \text{Factor Teléfono} + \text{Factor Basura}) / 8$$

$$\text{Factores Lote Fisico} = (\text{factor Relieve} + \text{Factor Topografía} + \text{Factor Implantación} + \text{Factor Tipo Suelo} + \text{Factor Localizacion}) / 5$$

$$\text{Factor Relaciones} = \text{Factor Frente Fondo} * \text{Factor Area} (\text{Condiciones dadas al momento del avaluo})$$

$$\text{Avalúo Totaal Terreno} = [\text{Valor Base} * (((\text{Factor Uso} + \text{Factor Relaciones}) / 2) * \text{Factor Servicios} * \text{Factor Lote Fisico}) * \text{factor Tamano} * \text{Factor Riesgos}]$$

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula).

Art. 9.- AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.- La valoración de las Edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

TABLA N° 21

CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS DE EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

Código material	Nombre de material	Valor	Factor vigas	Factor columnas	Factor paredes	Factor entrepiso	Factor cubierta	Factor acabados
01	Aluminio	56	1.2672	1.33056	2.002	1.716	1.716	1.584
02	Arena-cemento	20	1.1616	1.21968	1.694	1.452	1.452	1.452
03	Asbesto- fibro cemento	29.58	1.04544	1.097712	1.54	1.32	1.32	1.65
04	Azulejo	33	1.056	1.1088	1.925	1.65	1.65	1.6104
05	Bahareque	22	1.1616	1.21968	1.54	1.452	1.452	1.188
06	Baldosa	30	1.2672	1.33056	2.002	1.716	1.716	1.716
07	Bloque	34.5	1.1616	1.21968	1.452	1.6104	1.6104	1.32
08	Caña	10	1.1616	1.1088	1.375	1.397	1.397	1.386
09	Cemento	17.22	1.1616	1.21968	1.518	1.397	1.397	1.452
10	Cerámica	31	1.3728	1.44144	2.156	1.848	1.848	1.716
11	Champeado	17	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.32
12	Duela	25	1.1616	1.21968	1.925	1.65	1.65	1.65
13	Enrollable	34	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.518
14	Estuco	6	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
15	Eternit	15	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.452
16	Fibra	85	2.112	2.2176	3.08	2.64	2.64	2.0328
17	Hierro	35.5	1.661	1.33056	1.474	1.848	1.54	1.584
18	Hierro-madera	28	1.3728	1.386	1.848	1.584	1.584	1.65
19	Hormigón armado	57.83	1.2672	1.265	1.76	1.65	1.65	1.584
20	Hormigón simple	42.72	1.1616	1.21968	1.694	1.452	1.452	1.32
21	Ladrillo	34.5	1.2672	1.33056	1.65	1.65	1.65	1.452
22	Madera	25	1.1616	1.1088	1.232	1.65	1.65	1.32
23	Madera fina	34	1.3728	1.44144	2.079	1.782	1.782	1.782
24	Madera malla	24	1.1616	1.21968	1.694	1.452	1.452	1.386
25	Marmol	45	1.584	1.6632	2.464	2.112	2.112	2.112
26	No tiene	1	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.32
27	Paja/palma		1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.056
28	Parquet	1	1.3728	1.44144	2.002	1.65	1.65	1.65
29	Piedra	28	1.2672	1.33056	1.925	1.65	1.65	1.452
30	Plycent	15.35	1.056	1.1088	1.54	1.584	1.584	1.716
31	Sin información	1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
32	Tabla	5	1.1616	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.32
33	Tapial	18	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.452
34	Teja	25	1.056	1.1088	1.694	1.32	1.32	1.452
35	Teja común	25	1.056	1.1088	1.694	1.782	1.782	1.32
36	Teja vidriada	30	1.056	1.1088	1.54	1.452	1.452	1.716
37	Tejuelo	19	1.1616	1.1088	1.848	1.452	1.452	1.584
38	Tierra	10	1.056	1.1088	1.386	1.32	1.32	1.188
39	Vinil	37	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.6236
40	Yeso	10.72	1.056	1.1088	1.54	1.452	1.452	1.4784
41	Zing	30.03	1.056	1.1088	1.54	1.452	1.452	1.32

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

Art. 10.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Pasaje, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

TABLAS N° 22

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Corrección1: Instalaciones Sanitarias

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.7
02	Pozo ciego	0.8
03	Aguas servidas	0.85
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1

Corrección 2: Nro. de baños

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	1
03	Tiene 2 baños	2
04	Tiene 3 baños	2
05	Tiene 4	2
06	Más de 4	2
07	Medio baño	0.9
08	Letrina	0.8
09	Común	0.8

Corrección3: Instalaciones Especiales

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Otro	2
06	Barbacoa	1.2
07	Cancha de Futbol peq. (césped)	3.2
08	Cancha de Tenis	2.4
09	Cancha de Voleibol	2

Corrección4: Instalaciones eléctricas

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
01	No tiene	0.985
02	Alambre exterior	1.013
03	Tubería exterior	1.013
04	Empotrados	1.025
05	Otros	1

De estos criterios los coeficientes de corrección serán de inmediata aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de 1er Grado).

FACTORES CONSTRUCCIONES DE 1ER GRADO

TABLA N° 23

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Más de 50		0.49

TABLA N° 24

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Bueno	1
02	Regular	0.75
03	Malo	0.50
04	Obsoleto	0.25
05	En construcción	1
06	Otro	1

TABLA N°25**FACTOR TERMINADOS**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
01	De Lujo	1.1
02	Buenos	1
03	Normal	0.95
04	Regular	0.78
05	Malos	0.65
06	No Tiene	0.50

Art. 11.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.- El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

Valor M2 Construccion = Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

Avaluo Piso Construccion = (Valor M2 Construccion * Area Piso) * Factor Tamano * Factor Terminados

Avaluo Final Piso = (Avaluo Piso Construccion) * (((factorAcabados + factorInstalaciones) / 2) * factor Estado) * depreciación

Avaluo Total Construccion = Sumatoria de Avalúos Individuales de cada Piso

Art. 12.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condominio, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno, en función de las alícuotas respectivas.

Art. 13.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se consideran, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- El valor del suelo**, que es el precio unitario del 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;
- 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,
- El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 14.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- Una vez concluido el proceso de avalúo general de los predios, el Director Financiero, en documento suscrito mediante firma digital o facsimilar, notificará por la prensa a los propietarios haciéndole conocer que se terminó el proceso de avalúo de los inmuebles del cantón y se acerquen a la Jefatura de Avalúos y Catastros a obtener su respectivo avalúo de su inmueble.

Este avalúo obtenido en el proceso de evaluación registrará para el bienio 2016-2017.

Art. 15.- RECLAMOS.- En caso de reclamos sobre los avalúos se estará a lo establecido en los artículos 392,393 y 394 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 16.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACION CATASTRAL O BASE DE DATOS.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

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

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

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

16.3. Transferencia de dominio: Cuando se realiza una compra, venta o sentencia judicial ejecutoriada de un bien inmueble e inscrito en el Registro de la Propiedad Municipal

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

Art. 17.- EL REGISTRO ESPECIAL.- Es resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento solares o lotes, mediante el vuelco de los estados de los solares que se constituyan. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos.

El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios certificados por Funcionario responsable como constancia del estado del solar registrado a la fecha de publicación.

Art. 18.- CONSOLIDACION INFORMACION.- La Dirección de Planeamiento Urbano, una vez aprobados

los planos de mensura y/o modificación del estado del solar, deberá remitir a la Jefatura de Avalúos y Catastros la documentación pertinente, que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante.

Art. 19.- SISTEMA CATASTRAL.- La información catastral que consta en la base de datos está dada por los datos de la propiedad inmobiliaria urbana, los registros espaciales (cartográficos), el software de catastro urbano; así como su actualización y mantenimiento conformarán el sistema catastral urbano del cantón Pasaje, que deberá ser controlado, mantenido y realizado mediante medios electrónicos, de manera que permita la tabulación de información catastral y sea de utilidad para áreas técnicas afines, garantice la recuperación de la información catastral, ya sea realizando consultas de los datos alfanuméricos o a los datos espaciales, esta información servirá de base para la planificación y el ordenamiento territorial urbano.

Se establecerá el sistema integrado de catastro para la administración de los datos alfanuméricos y de un sistema de información geográfico para la administración de los datos espaciales. La información catastral tomada campo (Barrido Predial) consta en la ficha predial urbana, la digitalización de la cartografía urbana y la conformación de la base de datos espacial, integradas en un todo forman parte del sistema catastral automatizado de esta Municipalidad.

Art. 20.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Pasaje, para que conste el cambio realizado en el registro catastral.

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

En el caso de que un predio o edificación haya sido dado bajo el régimen de propiedad horizontal, fusión, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad, estos deberán registrarse su inscripción en el Registro de la Propiedad y en la Jefatura de Avalúos y Catastro.

Para los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alcúotas, el promotor es el responsable del pago del tributo correspondiente a las alcúotas, cuya transferencia de dominio no se ha producido.

Art. 21.- OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- Los Notarios para autorizar y el Registrador de la Propiedad para inscribir una escritura, deberán exigir la resolución

del Concejo Municipal en el que conste la declaratoria de propiedad horizontal. Para los casos de aprobación de lotización, urbanizaciones, división, fusión de solares o lotes; se deberá contar con la resolución que autorice la venta de lotes o solares, así como el plano debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón. Se exigirá el certificado emitido por la Dirección Financiera de no tener obligaciones de pago con el organismo seccional y certificado de Catastro emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastro.

Los Notarios y Registrador de la Propiedad del cantón Pasaje, remitirán obligatoriamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en formularios que elaborarán para el efecto y en formato digital mediante una hoja de cálculo, el detalle de las escrituras públicas, protocolizaciones y de las inscripciones que realicen sobre el dominio de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón, confeccionados en el mes anterior al que se informa.

Art. 22.- DE LAS SANCIONES AL SUJETO PASIVO.- La falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el artículo 20 de esta ordenanza, dará lugar para que a solicitud del Jefe de Avalúos y Catastros, se imponga multas equivalentes desde el 25% hasta el 250% de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general.

Art. 23.- DE LAS SANCIONES A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS.- De acuerdo al artículo 525 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la siguiente sanción será impuesta por el Director Financiero a solicitud del Jefe de Avalúos y Catastros o por comprobarse el hecho generador, mismo que dice:

- a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.

Art. 24.- DE LAS SANCIONES AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- De acuerdo al artículo 525 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la siguiente sanción serán impuestas por el Director Financiero a solicitud del Jefe de Avalúos y Catastro o por comprobarse el hecho generador de la sanción, mismo que dice:

- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

**DETERMINACION Y RECAUDACION
DEL IMPUESTO A LOS BIENES
INMUEBLES URBANOS**

Art. 25.- OBJETO.- El I. Concejo Cantonal de Pasaje, a través de la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitirán la determinación y recaudación del impuesto a los bienes inmuebles ubicados en el perímetro urbano con vigencia para el bienio 2016-2017.

Art. 26.- DEFINICIONES.- A los efectos de esta ordenanza denominase lo siguiente:

Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos y recargos es el Estado a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pasaje.

Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aunque carecieran de personería jurídica, como lo señala el artículo 23 del Código Tributario; y, que sean propietarios, usufructuarios o posesionarios de bienes raíces localizados en el interior de las áreas urbanas.

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

Base Imponible.- 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.

Art. 27.- ÁMBITO.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los lotes y predios inmersos en el área urbana del cantón Pasaje.

Art. 28.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, conforme a lo establecido en el artículo 139 de la COOTAD.

Art. 29.- AVALÚO ESTIMADO REAL DE LA PROPIEDAD.- El avalúo comercial o estimado real del predio urbano, es el resultante de la suma del avalúo del lote o solar y del avalúo de la o las construcciones. Este está dado en la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO, APROBACION DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y DE LAS EDIFICACIONES, DE LA CIUDAD DE PASAJE Y SUS CABECERAS PARROQUIALES, FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL AVALÚO CATASTRAL Y DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO DE LOS BIENES INMUEBLES

URBANOS DEL CANTON PASAJE DURANTE EL BIENIO 2016-2017”, y constituye la base imponible para la determinación del impuesto predial urbano.

Art. 30.- DETERMINACIÓN IMPUESTO.- Para la determinación del impuesto para el cobro las Municipalidades, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de Diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 01 de Enero en el año siguiente según el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

30.1. Tarifa del Impuesto predial urbano.- La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2016 – 2017 correspondiente a cada predio toma el avalúo estimado real 2015, el que nos proporciona el porcentaje de incremento a aplicar con el siguiente rango de avalúos:

**TABLA. – TARIFA A
APLICAR BIENIO 2016 – 2017**

RANGO DESDE HASTA		TARIFA 2016-2017
0	9150	0
9151	58600	0.37
58601	71600	0.47
71601	84600	0.50
84601	97600	0.61
97601	123600	0.70
123601	136600	0.70
136601	149600	0.55
149601	162600	0.41
162601	175600	0.60
175601	188600	0.40
188601	200000	0.70
200001	250000	0.60
250001	300000	0.65
300001	400000	0.60
400001	500000	0.62
500001	1000000	0.55
1000001	1500000	1.00
mayor a	1500000	0.55

Cuando el propietario posea varios predios, se sumarán los avalúos comerciales a efecto de establecer la tarifa conforme la tabla de rangos de avalúos.

30.2. Impuesto predial urbano.- Este impuesto es de exclusiva financiación municipal de conformidad a lo establecido en el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El artículo 504, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece una banda impositiva que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25/1000) y un máximo del cinco por mil (5/1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

30.3. Del catastro y del valor catastral imponible de varios predios de un propietario.- El artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores; incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afectan a cada predio. La tarifa que contiene el artículo 504 se aplicará el valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 31.- APLICACIÓN DEL RECARGO ANUAL E IMPUESTOS ADICIONALES A SOLARES NO EDIFICADOS.- Los propietarios de solares no edificados, ubicados en la zona urbana pagarán el dos por mil (2/00) de acuerdo a lo establecido en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 32.- APLICACIÓN A LA LEY DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS DE ACUERDO AL CAPÍTULO V DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS EN SU ARTÍCULO 33.- Indica de la Unificación de la contribución predial en el cero punto quince por mil a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República del Ecuador, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales.

Art. 33.- EXENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- En relación a las exenciones de impuestos se estará a lo establecido en los artículos 509 y 510 del COOTAD.

La Jefatura de Avalúos y Catastros dentro del catastro urbano, determinará que predios serán considerados como unifamiliares urbano marginales.

Art. 34.- PAGO DEL IMPUESTO.- De conformidad con el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero del año 2016.

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

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido al año fiscal, el impuesto en mora se cobrará por la vía coactiva.

Art. 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 COOTAD.

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

Art. 36.- RECLAMOS.- En caso de reclamos sobre los impuestos prediales se estará a lo establecido en los artículos 392, 393 y 394 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

De no haberse señalado casillero Judicial, el contribuyente deberá acercarse al GAD Municipal donde presentó inicialmente su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8, del Código Tributario.

Art. 37.- En todo aquello que no se encuentre señalado en la presente ordenanza se estará a lo que dispongan las leyes pertinentes.

Art. 38.- DEROGATORIA.- Deróguese la ordenanza anterior a la presente.

Art. 39.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha su promulgación y publicación, conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje, a los veintiocho días del mes de diciembre del dos mil quince.

f.) Arq. César G. Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

CERTIFICO: Que, la presente “**Ordenanza que regula la formación del Catastro, aprobación del Plano del valor de la tierra urbana y de las edificaciones, de la Ciudad de Pasaje y sus cabeceras Parroquiales, factores de aumento o reducción del valor del suelo, tarifas que regirán para el avalúo catastral y determinación y recaudación del impuesto de los bienes inmuebles urbanos del Cantón pasaje durante el bienio 2016-2017**”, fue discutida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesión Ordinaria celebrada el día miércoles 23 de diciembre de 2015 y Sesión Extraordinaria del lunes 28 de diciembre de 2015.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

**SECRETARÍA DEL I. CONCEJO
CANTONAL DE PASAJE**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la “**Ordenanza que regula la formación del Catastro, aprobación del Plano del valor de la tierra urbana y de las edificaciones, de la Ciudad de Pasaje y sus cabeceras Parroquiales, factores de aumento o reducción del valor del suelo, tarifas que regirán para el avalúo catastral y determinación y recaudación del impuesto de los bienes inmuebles urbanos del Cantón pasaje durante el bienio 2016-2017**”, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Pasaje, 28 de diciembre de 2015.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.

Pasaje, 31 de diciembre de 2015.

f.) Arq. César G. Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy jueves treinta y uno de diciembre del año dos mil quince.-Certifico.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

**EL ILUSTRE CONCEJO
CANTONAL DE PASAJE**

Considerando:

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 264 manda: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”. Y en inciso final del mismo artículo indica: “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”.

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los... concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”.

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”.

El Art. 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: “Sujeto Pasivo.- 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. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales...”;

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

La siguiente **ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PASAJE PARA EL BIENIO 2016-2017**

CAPÍTULO I

DELIMITACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Art. 1.- El territorio sobre el que se aplicarán los diferentes procesos, evaluaciones técnicas y tributarias que establece esta ordenanza, está circunscrito entre los linderos cantonales con el resto del país y los límites de las zonas declaradas urbanas, pudiendo ser éstos, centros urbanos cantonales, parroquiales o sectoriales.

Art. 2.- Para la identificación de cada uno de los predios se aplicará una clave catastral numérica asignada a cada parroquia, sector y predio, los códigos para el cantón y las parroquias se asumirán los mismos que aplica la DINAC en todo el territorio nacional.

CAPÍTULO II

AVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 3.- FACTORES PARA EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL.- El valor del terreno se evaluará en función de la calidad del suelo, y de su ubicación; la calidad se establecerá de acuerdo a la clasificación agrológica de tierras que se acoge al Sistema Internacional de clasificación de la tierra, según las características del suelo a través de los diferentes parámetros: agronómicos, topográficos, climatológicos y de explotación. Se establece el valor productivo de las tierras, dentro del área delimitada en el artículo 1 de esta ordenanza.

Art. 4.- El valor de cada una de las clases de suelo se asume, según lo que se establece en el siguiente cuadro:

Tabla de Precios de Tierras destinadas para uso Agrícola 1

1		Influencia 2	
Clase de Tierra	USD / Ha.	Clase de Tierra	USD / Ha.
1	4;304.16	1	3;513.60
2	3;528.00	2	2;880.00
3	2;892.96	3	2;361.60
4	1;905.12	4	1;555.20
5	1;622.88	5	1;324.80
6	1;340.64	6	1;094.40
7	493.92	7	403.20
8	0.00	8	0.00

Influencia 3

Clase de Tierra	USD / Ha.
1	2;951.42
2	2;419.20
3	1;983.74

Influencia 4

Clase de Tierra	USD / Ha.
1	1;592.83
2	1;305.60
3	1;070.59

4	1;306.37
5	1;112.83
6	919.30
7	338.69
8	0.00

4	705.02
5	600.58
6	496.13
7	182.78
8	0.00

Tabla de Precios de Tierras destinadas para uso Agrícola Minifundio

Cód.	Rango de Superficie (m ²)	Valor Unitario (\$)
1	1.00 2;500.00	1.30
2	2;501.00 5;000.00	0.94
3	5;001.00 10;000.00	0.50
4	10;001.00 20;000.00	0.29

Tabla de Precios de Tierras destinadas para uso Habitacional

Cód.	Rango de Superficie (m ²)	Valor Unitario (\$)
1	1.00 250.00	3.24
2	251.00 1;000.00	2.30
3	1;001.00 o mayor	1.58

Tabla de Precios de Tierras destinadas para uso Comercial e Industrial

Cód.	Rango de Superficie (m ²)	Valor Unitario (\$)
1	1.00 2;500.00	2.88
2	2;501.00 5;000.00	2.52
3	5;001.00 10;000.00	2.16
4	10;001.00 20;000.00	1.58
5	20;001.00 o mayor	1.30

Art. 5.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS PREDIOS DEL AREA RURAL.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área rural del Cantón Pasaje, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada predio según la ubicación dentro del mapa de clasificación agrológica del Cantón, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LA TIERRA RURAL QUE SE APLICARÁN PARA EFECTUAR EL AVALÚO CATASTRAL PARA EL BIENIO 2016-2017

Para el avalúo general masivo de las propiedades rurales de la ciudad de Pasaje, al valor base del terreno se aplicarán los siguientes factores de ajuste, de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastrales:

TABLA N° 1COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR RELIEVE DEL LOTE (T_{rl})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.93
3	Accidentado	0.8
4	Inclinado hasta 30%	0.93
5	Inclinado de 30% hasta 70%	0.70

TABLA N° 2COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR USO SUELO (T_{us})

USO	NOMBRE	FACTOR
01	Sin Cultivos	1.25
02	Cultivos Ciclo Corto	1
03	Cultivos Permanentes	0.95
04	Pastos Artificiales	1
05	Pastos Naturales	1.05
06	Bosque Natural	0.8
07	Plantación Forestal	0.92
08	Chaparro y Otros	0.92
09	Paramo, Pajonal	0.8
10	Invernaderos (Cultivos)	1.1
11	Lagunas Represas Y Riego	1
12	Construcción. e Instalación	1.2
13	Minería	3
14	Otros (Especifique)	1

TABLA N° 3COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE
ACCESO AL LOTE - VIAS (T_{acl})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.98
2	Camino Peatonal/Herradura	1.02
3	Carrozable	1.02
4	Carrozable con Peaje	1.02

TABLA N° 3.1

JERARQUIA DE LAS VIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.96
3	Tercer Orden	0.93

TABLA N° 3.2

CAPA RODADURA DE LAS VIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Tierra	0.93
2	Lastre	0.96
3	Piedra	0,98
4	Asfalto	1
5	Adocreto/ H. Armado	1.05

TABLA N° 4COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO
DEL LOTE (T_{tal})**Nota:** Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo (Valor)

ID	DESDE (M2)	HASTA (M2)	FACTOR
1	0	500	factor = (valor * 1.80) / 1.1
2	500	1000	factor = (valor * 1.50) / 1.1
3	1000	2000	factor = (valor * 1.20) / 1.1
3	2000	2500	factor = (valor * 1.15) / 1.1
4	2500.01	5000	factor = (valor * 1.1) / 1.1
5	5000	10000	factor = (valor * 1) / 1.1
6	10000	50000	factor = (valor * 0.95) / 1.1
7	50000	100000	factor = (valor * 0.95) / 1.1
8	100000	200000	factor = (valor * 0.93) / 1.1
	> 200000		factor = (valor * 0.90) / 1.1

TABLA N° 5COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR EROSION DEL LOTE (T_{erl})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	1
2	Baja	0.92
3	Moderada	0.75
4	Alta	0.60

TABLA N° 6COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE AGUA (T_{Aag})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.99
2	Llave Pública	1.008
3	Carro Cisterna	0.99

4	Pozo Vertiente	0.99
5	Río Canal	0.99
6	Red Pública Tratada	1.008
7	Red Pública Entubada	1.008

TABLA N° 7

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tienes	0.99
2	A cielo Abierto	1
3	Río o Quebrada	1
4	Red Pública	1.008
5	Pozo Séptico	1
6	Otro	1

TABLA N° 8

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (TSee)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.99
2	Planta Propia	1.008
3	Red Pública	1.008

TABLA N° 9

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR RIEGO (TSriep)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
1	No Tiene	0.89
2	Tiene Propio	1.05
3	Tiene Comunal	0.95
4	Tiene de Otro lado	0.95

TABLA N° 9.1

FUENTE DE RIEGO

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
1	Canal	1.05
2	Rio/Quebrada	1
3	Vertiente	0.98
4	Reservorio	1.1
5	Bombas(trae de otro lado)	0.96
6	Otro	0.96

TABLA N° 10

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE RECOLECCION
DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.99
2	Tiene Permanente	1.008
3	Tiene Eventual	1

TABLA N° 11

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No tiene transporte Publico	0.99
2	Si tiene transporte Publico	1

TABLA N° 12

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO TELEFONICO (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene Red Telefónica	0.99
2	Tiene Red Telefónica	1

TABLA N° 13

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR SERVICIO DE AGUA INSTALACION
DOMICILIARIA (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.99
2	Si Tiene	1.008

TABLA N° 14

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
RIESGOS (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Falla Geológica Leve	0.85
3	Falla Geológica Moderada	0.5
4	Zona Inundable < 50%	0.9
5	Zona Deslizamiento Leve	0.8
6	Zona Deslaves	0.8

7	Zona Volcánica	0.8
8	Falla geológica media	0.8
9	Falle Geológica grave	0.8

TABLA N° 15

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DESTINO
ECONOMICO (TDEc)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Agrícola	1.1
02	Ganadero	1.1
03	Forestal	0.9
04	Industrial	1.3
05	Minero no metálico	4
06	Minero metálico	8
07	Recreacional	1
08	Habitacional	1.15
09	Comercial	1.1
10	Agrícola minifundio	1.35
11	Avícola	1.1
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	0.95
14	Ganadero forestal	1.05
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	0.8
17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuatico	1
21	Agrícola bioacuatico	1
22	Ganadero bioacuatico	1
23	Forestal bioacuatico	1
24	Agrícola bioacuatico ganadero	1
25	Agrícola bioacuatico forestal	1
26	Ganadero forestal bioacuatico	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1.15

29	Ganadero industrial	2.2
30	Agrícola industrial	1.6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuatico	1
32	Reserva ecológica	0.2

Art. 6.- CALCULO DEL AVALUO FINAL DEL TERRENO.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

Valor de Terreno= ((Valor Base x Superficie) x factores de Afectación) x Factor Riesgos

$$VT = S \times Vb \times Fa \times R$$

Donde:

S = Superficie en Hctr.

VT = Valor Comercial Terreno

Vb = Valor Base del Predio (Según clasificación de tipo de suelos para cada sector.)

Fa = Promedio Factores de Afectación (sin considerar el factor Riesgos)

Fa = FaTop x FaAgr x FaLoc x FaUso x FaOcup x FaSer

R = Factor Riesgos

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula).

Art. 7.- CATALOGO DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RUSTICA.- La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

TABLA N° 16

CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS
DE EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

Código material	Nombre de material	Valor	Factor vigas	Factor columnas	Factor paredes	Factor entrepiso	Factor cubierta	Factor acabados
01	Aluminio	56	1.2672	1.33056	2.002	1.716	1.716	1.584
02	Arena-cemento	20	1.1616	1.21968	1.694	1.452	1.452	1.452
03	Asbesto- fibro cemento	29.58	1.04544	1.097712	1.54	1.32	1.32	1.65

04	Azulejo	33	1.056	1.1088	1.925	1.65	1.65	1.6104
05	Bahareque	22	1.1616	1.21968	1.54	1.452	1.452	1.188
06	Baldosa	30	1.2672	1.33056	2.002	1.716	1.716	1.716
07	Bloque	34.5	1.1616	1.21968	1.452	1.6104	1.6104	1.32
08	Caña	10	1.1616	1.1088	1.375	1.397	1.397	1.386
09	Cemento	17.22	1.1616	1.21968	1.518	1.397	1.397	1.452
10	Ceramica	31	1.3728	1.44144	2.156	1.848	1.848	1.716
11	Champeado	17	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.32
12	Duela	25	1.1616	1.21968	1.925	1.65	1.65	1.65
13	Enrollable	34	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.518
14	Estuco	6	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
15	Eternit	15	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.452
16	Fibra	85	2.112	2.2176	3.08	2.64	2.64	2.0328
17	Hierro	35.5	1.661	1.33056	1.474	1.848	1.54	1.584
18	Hierro-madera	28	1.3728	1.386	1.848	1.584	1.584	1.65
19	Hormigón armado	57.83	1.2672	1.265	1.76	1.65	1.65	1.584
20	Hormigón simple	42.72	1.1616	1.21968	1.694	1.452	1.452	1.32
21	Ladrillo	34.5	1.2672	1.33056	1.65	1.65	1.65	1.452
22	Madera	25	1.1616	1.1088	1.232	1.65	1.65	1.32
23	Madera fina	34	1.3728	1.44144	2.079	1.782	1.782	1.782
24	Madera malla	24	1.1616	1.21968	1.694	1.452	1.452	1.386
25	Mármol	45	1.584	1.6632	2.464	2.112	2.112	2.112
26	No tiene	1	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.32
27	Paja/palma		1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.056
28	Parquet	1	1.3728	1.44144	2.002	1.65	1.65	1.65
29	Piedra	28	1.2672	1.33056	1.925	1.65	1.65	1.452
30	Plycent	15.35	1.056	1.1088	1.54	1.584	1.584	1.716
31	Sin información	1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
32	Tabla	5	1.1616	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.32
33	Tapial	18	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.452
34	Teja	25	1.056	1.1088	1.694	1.32	1.32	1.452
35	Teja común	25	1.056	1.1088	1.694	1.782	1.782	1.32
36	Teja vidriada	30	1.056	1.1088	1.54	1.452	1.452	1.716
37	Tejuelo	19	1.1616	1.1088	1.848	1.452	1.452	1.584
38	Tierra	10	1.056	1.1088	1.386	1.32	1.32	1.188
39	Vinil	37	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.32	1.6236
40	Yeso	10.72	1.056	1.1088	1.54	1.452	1.452	1.4784
41	Zing	30.03	1.056	1.1088	1.54	1.452	1.452	1.32

Estos valores unitarios base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

Art. 8.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RUSTICA.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Pasaje, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

TABLAS N° 17

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Corrección 1: Instalaciones Sanitarias

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.7
02	Pozo ciego	0.8
03	Aguas servidas	0.85
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1

Corrección 2: Nro. de baños

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	1
03	Tiene 2 baños	2
04	Tiene 3 baños	2
05	Tiene 4	2
06	Más de 4	2
07	Medio baño	0.9
08	Letrina	0.8
09	Común	0.8

Corrección 3: Instalaciones Especiales

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Otro	2
06	Barbacoa	1.2
07	Cancha de Fútbol peq. (césped)	3.2
08	Cancha de Tenis	2.4
09	Cancha de Voleibol	2

Corrección 4: Instalaciones Eléctricas

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
01	No tiene	0.985
02	Alambre exterior	1.013
03	Tubería exterior	1.013
04	Empotrados	1.025
05	Otros	1

De estos criterios los coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de 1er Grado).

TABLA N°18

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Mas de 50		0.49

TABLA N°19

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Bueno	1
02	Regular	0.75
03	Malo	0.50
04	Obsoleto	0.25
05	En construcción	1
06	Otro	1

TABLA N°20

FACTOR TERMINADOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
01	De Lujo	1.1
02	Buenos	1
03	Normal	0.9

04	Regular	0.78
05	Malos	0.65
06	No Tiene	0.5

Art. 9.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN. El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

Valor M2 Construccion = Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

Avalúo Piso construccion = (Valor M2 Construccion * AreaPiso) * FactorTamano * Factor Terminados

Avalúo Final Piso = (Avaluo Piso Construccion) * (((factor Acabados + factor Instalaciones) / 2) * factor Estado) * depreciación

Avalúo Total Co nstrucción= Sumatoria de Avalúos Individuales de cada Piso

Art. 10.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD. Establecida 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 que servirá de base para la determinación del impuesto y otros efectos tributarios

Art. 11.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RUSTICO. Para la liquidación del valor del impuesto predial rústico se aplicará las siguientes tarifas del Avalúo Comercial Municipal:

BASE IMPONIBLE	TARIFA
De 0 a 5490	0
De 5491 a 10000	1
De 10001 a 15000	1.5
De 15001 a 20000	2
De 20001 a 30000	2.5
De 30001 a 40000	2.7
De 40001 a 60000	2.9
MAYOR 60000	3

El porcentajes determinado están enmarcado en el rango establecido en el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que no podrán ser inferiores a cero punto veinte y cinco por mil (0,25 0/00).

Art. 12.- Aplicación a la Ley de Defensa contra Incendios de acuerdo al capítulo V de los recursos Económicos en su Artículo 33 que indica de la Unificación de la contribución predial en el cero punto quince por mil a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República del Ecuador, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales.

Art. 13.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible se considerará las rebajas y deducciones de

acuerdo con el COOTAD, que se harán efectivas mediante la presentación de solicitud por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior ante la Dirección Financiera.

Art. 14.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, 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. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios con el impuesto total aplicado en proporción a cada uno de ellos.

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros la dirección financiera municipal pedirá a la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito, los mismos que refrendados por el Director Financiero, pasarán a Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de notificar al contribuyente.

Art. 16.- 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, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos 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 reporte diario de recaudación.

Art. 18.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto la Dirección Financiera notificará por la prensa, radio o mediante una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 19.- RECLAMOS Y RECURSOS.- En el caso de inconformidad con la valoración, los contribuyentes responsables o terceros, tiene derechos a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y el Art. 522 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal quien lo resolverá en el tiempo y en la forma establecida. El contribuyente podrá impugnar dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación ante el órgano correspondiente, el mismo que deberá pronunciarse en el término de 30 días. Para tramitar la impugnación no se requerirá que el contribuyente realice el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 20.- 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 recaudación del impuesto a los predios rurales, estarán sujetas a las sanciones previstas en el Código Tributario.

Art. 21.- El Jefe de Avalúos y Catastros realizará de manera permanente la actualización del catastro físico, conformado por las fichas catastrales digitales, debidamente identificadas con su clave catastral, registrando los cambios que experimente los predios rústicos existentes e incorporando los nuevos.

Art. 22.- El Jefe de Avalúos y Catastros será responsable de mantener actualizada la información y de mantener la seguridad respectiva que evite que los datos prediales puedan ser manipulados por terceras personas.

Art. 23.- DEROGATORIA.- Por la presente ordenanza se deroga la “Ordenanza que determina, administra y recauda el Impuesto a los Predios Rurales del Cantón Pasaje para el bienio 2014-2015”.

Art. 24.- VIGENCIA.- La presente ordenanza municipal, regirá en el cantón Pasaje a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje, a los veintiocho días del mes de diciembre del dos mil quince.

f.) Arq. César G. Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

CERTIFICO: Que, la presente “**Ordenanza que determina, administra y recauda el Impuesto a los Predios Rurales del Cantón Pasaje para el bienio 2016-2017**”, fue discutida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en la Sesión Ordinaria celebrada el día miércoles 23 de diciembre de 2015 y Sesión Extraordinaria del lunes 28 de diciembre de 2015.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

**SECRETARÍA DEL I. CONCEJO
CANTONAL DE PASAJE**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la “**Ordenanza que determina, administra y recauda el Impuesto a los Predios Rurales del Cantón Pasaje para el bienio 2016- 2017**”, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Pasaje, 28 de diciembre de 2015

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 31 de diciembre de 2015.

f.) Arq. César G. Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy jueves treinta y uno de diciembre del año dos mil quince.-
Certifico.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

**EL ILUSTRE CONCEJO
CANTONAL DE PASAJE**

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador ha generado cambios en la política tributaria y exige la aplicación de principios de justicia tributaria en beneficio de los sectores vulnerables de la población y de generalidad, progresiva, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, los gobiernos municipales dentro de sus competencias exclusivas, tienen entre otras, la potestad de: crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras, tal como se dispone en el numeral 5 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y literal e) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización –C.O.O.T.A.D.-

Que, de conformidad con lo prescrito en el literal c) del Art. 57 y Art. 186 del COOTAD, al Concejo Municipal le corresponde: *“Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;”*.

Que, tal como se determina en el Art. 287 de la Carta Magna ecuatoriana y Art. 166 del COOTAD, para financiar sus obligaciones las Instituciones de derecho público, entre otros los Municipios, podrán crear tasas y contribuciones especiales establecidas por ley.

Que, solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley. (Art. 301 Constitución)

Que, como se determina en el Art. 172 del COOTAD, *“son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos....”*

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el precitado artículo *“Cuando por decisión del gobierno metropolitano o municipal, la prestación de un servicio público exija el cobro de una prestación patrimonial al usuario, cualquiera sea el modelo de gestión o el prestador del servicio público, esta prestación patrimonial será fijada, modificada o suprimida mediante ordenanza.”*

Que, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública en el cantón Pasaje genera la obligación de sus propietarios para con la Municipalidad de pagar el tributo por “Contribución Especial de Mejoras” en la cuantía correspondiente al costo que haya tenido la obra, prorrateado a los inmuebles beneficiados por ella;

Que, el beneficio se produce, y por ende el hecho generador del tributo, cuando el inmueble es colindante con la obra pública o cuando se encuentra dentro del perímetro urbano de la ciudad de Pasaje;

Que, en el Capítulo V, artículos del 569 al 593 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina la aplicación de la Contribución Especial de Mejoras por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

Que, en el Suplemento del Registro Oficial N° 166, publicado el martes 21 de Enero del 2014, consta la Ley Orgánica Reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que en su artículo 58 señala: Agréguese al final del literal c) del artículo 577 Obras y Servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras, la siguiente frase: obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video, por suscripción y similares, así como de redes eléctricas;

Que, la recaudación por Contribución Especial Mejoras debe destinarse a un fondo para atender el costo de la construcción de nuevas obras reembolsables;

En uso de las precitadas facultades concedidas por la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD;

Expende:

La siguiente **REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS A BENEFICIARIOS DE OBRAS PÚBLICAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN PASAJE**

CAPITULO I

DE LA OBRA PÚBLICA

Art. 1.- De la Contribución Especial de Mejoras y la Obra Pública.- La contribución especial de mejoras, como obligación tributaria, se genera para los propietarios de inmuebles urbanos por el beneficio real o presuntivo que a estos proporcione la construcción de una obra pública en el territorio urbano del cantón Pasaje.

Art. 2.- Obras públicas atribuibles a la contribución especial de mejoras.- Se establecen las siguientes contribuciones especiales de mejoras por:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche, construcción y reconstrucción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana en vías que han cumplido su período de diseño o vida útil;
- c) Aceras, bordillos y cerramientos;
- d) Obras de agua potable, alcantarillado y depuración de aguas residuales;

- e) Obras de Alumbrado Público;
- f) Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente.
- g) Adoquinado de las calles;
- h) Plazas, parques y jardines.

Art. 3.- Cuantía del tributo.- La Contribución Especial de Mejoras se determinará teniendo como base el costo de la obra pública que cause beneficios a los inmuebles, entre los cuales y a prorrata del tipo de beneficio que a cada uno corresponda, según lo determine la Dirección de Obras Públicas Municipal.

La Municipalidad de Pasaje, para la recuperación de valores por contribuciones de mejoras en las obras que ejecuten, lo hará de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Art. 4.- Carácter real de la contribución.- Esta contribución tiene carácter real.

Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, garantizan con su valor el débito tributario. Los propietarios responden hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo comercial municipal vigente al inicio de las obras a las que se refiere esta Ordenanza.

Art. 5.- Determinación del costo de la obra.- Para establecerlo se considerará lo siguiente:

- a) El precio de las propiedades cuya adquisición o expropiación haya sido necesaria para la ejecución de las obras; incluidas las indemnizaciones que se hubieren pagado o deban pagarse, por daños y perjuicios que se causaren por la ejecución de la obra, producidas por fuerza mayor o caso fortuito;
- b) El valor por demoliciones y acarreo de escombros;
- c) El costo directo de la obra que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y separación, puentes, túneles, obras de arte, equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra, canalización, teléfonos, gas y otros servicios, arborización, jardines, de ornato y otras obras necesarias para la ejecución de proyectos de desarrollo local, menos los descuentos que hubiere en caso de incumplimiento de contrato;
- d) Los costos y gastos correspondientes a estudios, fiscalización y dirección técnica; y,
- e) Los costos financieros, sea de los créditos u otras fuentes de financiamiento necesarias para la ejecución de la obra y su recepción.

Los costos de las obras determinadas en los literales precedentes se establecerán, en lo que se refiere al costo directo, mediante informe de la Dirección de Obras Públicas Municipal.

Los costos se determinarán por las planillas correspondientes, con la intervención de la fiscalización municipal.

Los costos financieros de la obra los determinará la Dirección Financiera de la Municipalidad. Para la determinación de estos costos financieros se establecerá una media ponderada de todos los créditos nacionales o internacionales. Por la inversión reconocerá un costo financiero igual al del interés más bajo obtenido en el período anual. La Dirección Financiera determinará la media ponderada, teniendo en cuenta el mes correspondiente a la emisión y el décimo segundo mes anterior a dicha emisión.

Los costos que corresponden exclusivamente a estudios, fiscalización y dirección técnica, no excederán del 12.5% del costo directo de la obra, debiendo las direcciones técnicas responsables, determinar dichos costos realmente incorporados y justificados, técnica y contablemente para cada uno de los programas o proyectos que se ejecuten.

En ningún caso se incluirán en el costo, los gastos generales de administración, mantenimiento y de depreciación de las obras.

Art. 6.- Tipo de beneficios.- Por el beneficio que generan las obras que se pagan a través de las contribuciones especiales de mejoras, se clasifican en:

- a) Locales, cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas;
- b) Sectoriales, las que causan el beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada; y,
- c) Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos del cantón Pasaje.

Corresponde al Director de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la determinación de la clase de beneficio que genera la obra ejecutada.

Los beneficios por las obras son excluyentes unos de otros, así quien paga un beneficio local, no pagará el sectorial ni global y quien paga por el sectorial, no pagará el global.

Art. 7.- Prorrateo de costo de obra.- Una vez establecido el costo de la obra sobre cuya base se ha de calcular el tributo, los inmuebles beneficiados con ella y el tipo de beneficio que les corresponda conforme la definición que haga la Dirección de Planificación Municipal o el órgano Municipal respectivo, corresponderá a la Dirección Financiera de la Municipalidad, determinar el tributo que gravará a prorrata a cada inmueble beneficiado de acuerdo a cada caso establecido en los artículos siguientes:

- a) De definirse inmuebles con beneficio de un solo tipo, se prorrateará entre ellos el costo conforme las reglas que para cada obra se establecen en el siguiente de esta Ordenanza.
- b) Si en una misma obra existen inmuebles con diversos tipos de beneficios, locales, sectoriales y/o globales, será una Comisión Consultiva, formada por el Alcalde, la Comisión Municipal de Planificación, el Director de Planificación y el Director Financiero, quienes determinarán el porcentaje en el que se dividirá el costo de la obra entre los distintos beneficiarios.

CAPITULO II

DISTRIBUCIÓN DE COSTO DE CADA OBRA ENTRE BENEFICIARIOS:

Art. 8.- Distribución del costo por calzadas.- Los costos por pavimentación y repavimentación, construcción y reconstrucción de toda clase de vías, en las que se tomarán en cuenta las obras de adoquinamiento y readoquinamiento, pavimento o cualquier otra forma de intervención constructiva en las calzadas, se distribuirán de la siguiente manera:

- a) El cuarenta por ciento será prorrateado, sin excepción, entre todas las propiedades con frente a la vía, en la proporción a la medida de dicho frente; y,
- b) El sesenta por ciento será prorrateado, sin excepción entre todas las propiedades con frente a la vía, en proporción al avalúo municipal del inmueble.
- c) La suma de las alícuotas, así determinadas, será la cuantía de la contribución especial de mejoras, correspondiente a cada predio.

Art. 9.- Lotes sin edificación o vacantes.- En caso de lotes sin edificación o vacantes se observarán las mismas reglas dispuestas en esta ordenanza.

Se consideran como vacantes para los efectos de esta ordenanza, no sólo los predios que carezcan de edificación, sino aún aquellos que tengan construcciones con características de obsoletas, siempre y cuando no estén inventariados por el Instituto de Patrimonio Cultural.

Art. 10.- Propiedad horizontal.- En el caso de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se emitirán liquidaciones o títulos de crédito independientes para cada copropietario considerando la distribución de los costos de cada obra en el cuarenta por ciento al que se refiere el literal a) del Art. 8, de acuerdo a las alícuotas que por frente de vía les corresponde a cada uno de los copropietarios y el sesenta por ciento al que se refiere la letra b) de la misma norma, distribuirse en las alícuotas que les corresponde por el avalúo de la tierra y las mejoras introducidas.

Art. 11.- Dos frentes o más.- Si una propiedad diere frente a dos o más vías públicas, el área de aquella, se dividirá proporcionalmente a dichos frentes en tantas partes como vías, para repartir entre ellas el costo de los afirmados.

Art. 12.- Bocacalles.- El costo del pavimento de la superficie comprendida entre las bocacalles, se cargara a las propiedades esquineras.

Art. 13.- Cobro del costo por aceras, bordillos y cerramientos.- El costo por aceras, bordillos y cerramientos, será cobrado al usuario en función a la longitud de su frente en función del área intervenida.

En el caso de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se emitirán títulos de crédito o liquidaciones individuales para cada copropietario, en relación a sus alícuotas y por el costo total de la obra con frente a tal inmueble.

Art. 14.- Distribución del costo de obras de agua potable, alcantarillado y depuración de aguas residuales.- El costo de las obras de agua potable, alcantarillado y depuración de aguas residuales, en su valor total, será prorrateado de acuerdo al avalúo municipal de las propiedades beneficiadas.

Art. 15.- Distribución del costo de las obras de alumbrado Público.- La contribución por obras de alumbrado público será pagada en su costo total, en proporción al avalúo municipal de las propiedades con frente a la vía beneficiarias del servicio.

Art. 16.- Fondo para nuevas obras.- Con la recaudación de la contribución especial de mejoras se constituirá un fondo permanente para la ejecución de nuevas obras reembolsables. Dentro de éste fondo se establecerá uno con las recaudaciones que correspondan a la contribución especial de mejoras por obras no financiadas por la Municipalidad hasta por un 50% de dicha recaudación efectiva el que podrá ser utilizado para cubrir el costo total o parcial en la ejecución de obras con beneficio a sectores vulnerables. Los rubros que integran el costo de cada obra, cubiertos con este fondo, por decisión del Concejo Cantonal a instancia del Alcalde de la ciudad y por razones justificadas de factibilidad financiera, técnica y social, no serán considerados a efectos del establecimiento de la base de cálculo de la contribución especial de mejoras.

Art. 17.- Distribución del costo de las plazas, parques y jardines.- La contribución por la construcción o remodelación de plazas, parques o jardines, en su costo total, será prorrateado en proporción al avalúo municipal de las propiedades, cuyo beneficio sea local, sectorial o global, previa determinación del Director de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Art. 18.- Exoneración de contribución especial de mejoras por pavimento urbano.- Previo informe de la Dirección de Avalúos y Catastros se excluirá del pago de la contribución especial de mejoras por pavimento urbano:

- a) Los predios que no tengan un valor equivalente a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general; y,
- b) 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.

Art. 19.- Exoneración especial.- Las propiedades declaradas por la Municipalidad como monumentos históricos, no causarán, total o parcialmente, el tributo de contribución especial de mejoras produciéndose la exención de la obligación tributaria. Para beneficiarse de esta exoneración, los propietarios de estos bienes deberán solicitar al Alcalde tal exoneración.

Si dicho bien se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, la Dirección Financiera dictará la resolución de exoneración solicitada, de lo contrario negará la solicitud.

Este egreso no se financiará con el fondo de salvamento, excepto en los casos en los que el Gobierno Municipal así lo determine.

Se consideran monumentos históricos beneficiarios de exoneración del pago de contribuciones especiales de mejoras todos aquellos que hayan recibido tal calificación por parte del I. Concejo Cantonal. No se beneficiarán de la exención las partes del inmueble que estén dedicadas a usos comerciales que generen renta a favor de sus propietarios.

Art. 20.- Plazo de pago.- El plazo para el pago de toda contribución especial de mejoras será de hasta diez años, como máximo, a excepción del que se señale para el reembolso de las obras ejecutadas en sectores de la ciudad cuyos habitantes sean de escasos recursos económicos, plazo que, en ningún caso, será mayor de quince años.

En las obras construidas con financiamiento, la recaudación de la contribución especial de mejoras se efectuará de acuerdo a las condiciones del préstamo, sin perjuicio de que, por situaciones de orden financiero y para proteger los intereses de los contribuyentes, el pago se lo haga con plazos inferiores a los determinados para la cancelación del préstamo. La Dirección Financiera presentará un informe al Concejo Municipal, organismo encargado de resolver.

Art. 21.- Liquidación de la obligación tributaria.- Dentro de los sesenta días hábiles posteriores a la recepción de la obra, todas las dependencias involucradas emitirán los informes y certificaciones necesarias para la determinación de la contribución especial de mejoras por parte de la Dirección Financiera y la consecuente emisión de las liquidaciones tributarias, dentro de los 30 días siguientes de recibidos estos informes y certificaciones.

El Director Financiero coordinará y vigilará estas actuaciones.

El Tesorero Municipal será el responsable de la recaudación.

Art. 22.- Copropietarios o coherederos.- De existir copropietarios o coherederos de un inmueble gravado con la contribución, el Gobierno Municipal podrá exigir el cumplimiento de la obligación a uno, a varios o a todos los copropietarios o coherederos, que son solidariamente responsables en el cumplimiento del pago. En todo caso, manteniéndose la solidaridad entre copropietarios o coherederos, en caso de división entre coherederos de propiedades gravadas con cualquier contribución especial de mejoras, éstos tendrán derecho a solicitar la división de la deuda tributaria a la Dirección Financiera del Gobierno Municipal o a la dependencia municipal que tenga esas competencias conforme su organismo funcional.

Art. 23.- Transmisión de dominio de propiedades gravadas.- Para la transmisión de dominio de propiedades gravadas, se estará a lo establecido en el Art. 28 del Código Tributario.

DISPOSICION GENERAL

En todas las obras públicas, según determinación del Departamento de Planificación, determinará el período de diseño de las mismas, en cuyos plazos, la Municipalidad garantizará el cuidado, mantenimiento y protección de tales obras, sin que en ellos, se puedan imponer contribuciones adicionales a las obras ejecutadas y por cargo a su mantenimiento y conservación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La presente ordenanza será aplicable a todas las obras de adoquinado, aceras o bordillos, terminadas, cuyas liquidaciones del tributo se encuentren pendientes de emisión.

SEGUNDA.- Las obras realizadas en convenios especiales con entidades o barrios, se regirán por los términos establecidos en tales convenios, en cuanto no se contradiga con la presente Ordenanza.

TERCERA.- Las obras que se realizaren en los centros urbanos parroquiales se coordinarán con la junta parroquial correspondiente y su recaudación se reinvertirá en la misma parroquia en obras reembolsables.

CUARTA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas expedidas con anterioridad a la presente, sobre esta materia, de manera especial se derogan las ordenanzas para la aplicación y cobro de las contribuciones especiales de mejoras por construcción de aceras y bordillos y por adoquinamiento, publicadas anterior a esta.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pasaje, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Arq. César G. Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

CERTIFICO: Que, la presente “**Reforma a la Ordenanza para el cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras a beneficiarios de obras públicas ejecutadas en el Cantón Pasaje**”, fue discutida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días miércoles 23 de diciembre de 2015 y miércoles 30 de diciembre de 2015.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

**SECRETARÍA DEL I. CONCEJO
CANTONAL DE PASAJE**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la “**Reforma a la Ordenanza para el cobro de las**

Contribuciones Especiales de Mejoras a beneficiarios de obras públicas ejecutadas en el Cantón Pasaje”, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Pasaje, 31 de diciembre de 2015

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 31 de diciembre de 2015.

f.) Arq. César G. Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy jueves treinta y uno de diciembre del año dos mil quince.-
Certifico.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, Secretaria General (E).



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbese



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

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

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



www.registroficial.gob.ec



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

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

