



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

S U P L E M E N T O

Año I - No. 192

Quito, miércoles 26 de febrero de 2014

Valor: US\$ 1.25 + IVA

**ING. HUGO ENRIQUE DEL POZO
BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N 23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

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

Distribución (Almacén):
Mañosca N° 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:
Malecón N° 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107

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

56 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Caluma:** Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos dentro de la jurisdicción cantonal para el bienio 2014 - 2015 2
- **Cantón Nobol:** Que expide la Ordenanza reformada que norma la potestad de partición administrativa de terrenos 12
- **Cantón Otavalo:** Que regula los procesos de titularización administrativa para: Incorporar bienes inmuebles vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, predios urbanos en posesión de particulares. Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural provenientes de errores de cálculo o medición y adjudicaciones forzosas ... 16
- AB-GADMP-2013 Cantón Penipe:** Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014 -2015 23
- **Cantón San Pedro de Pimampiro:** Que Regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2014 - 2015 39
- 51-2014 Cantón Tena:** Reformatoria que regula la exoneración en el pago de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras para las personas con discapacidad, adultas mayores y con enfermedades catastróficas o de alta complejidad 52

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CALUMA**

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Que, de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución de la República: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos

internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente". Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

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

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

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

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

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

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

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

Que, en aplicación al Art 492 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAU-

DACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE CALUMA PARA EL BIENIO 2014 – 2015

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón Caluma.

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

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 4.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa

parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

Art. 6.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Caluma.

Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio 2014 - 2015

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

Art. 9.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 10.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 11.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 12.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 14.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 15.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 16.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las

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

Art. 17.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 18.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón Caluma determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art.- 19.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 20. -VALOR DE LA PROPIEDAD.-

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón Caluma.

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOG		AlcSan	AlcPluv	Agua P	En y Ap	Vías	A y B	Red Tel	RecBas	PROMEDIO
UNO	COBERTURA	100,00	100,00	94,16	100,00	93,08	100,00	100,00	100,00	98,41
	DEFICIT	0,00	0,00	6,00	0,00	7,00	0,00	0,00	0,00	2,00
DOS	COBERTURA	100,00	90,00	97,44	100,00	91,48	76,00	100,00	100,00	94,37
	DEFICIT	0,00	10,00	3,00	0,00	9,00	24,00	0,00	0,00	6,00
TRES	COBERTURA	85,63	50,00	97,71	99,95	43,45	100,00	98,30	99,43	77,94
	DEFICIT	14,00	50,00	2,00	0,00	53,00	0,00	2,00	1,00	22,00
CUATRO	COBERTURA	65,55	7,39	94,02	98,98	23,78	100,00	86,40	90,44	60,67
	DEFICIT	32,00	92,00	6,00	1,00	76,00	0,00	14,00	10,00	39,00
CINCO	COBERTURA	31,78	00,00	48,64	96,87	22,65	100,00	25,96	79,11	38,40
	DEFICIT	81,00	100,00	53,00	4,00	77,00	0,00	68,00	17,00	62,00
SEIS	COBERTURA	17,62	00,00	15,29	65,49	23,60	100,00	9,12	37,32	21,05
	DEFICIT	80,00	100,00	83,00	32,00	78,00	0,00	91,00	69,00	79,00
SIETE	COBERTURA	0,00	0,00	0,58	25,79	20,00	100,00	00,00	12,84	7,40
	DEFICIT	100,00	100,00	99,00	82,00	80,00	0,00	100,00	91,00	94,00
PROMEDIO	COBERTURA	57,22	35,34	63,98	83,87	46,01	100,00	61,00	73,00	56,87
PROMEDIO	DEFICIT	44,00	65,00	36,00	17,00	54,00	0,00	39,00	24,00	43,00

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

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP	VALOR M2	LIMIT INF.	VALOR M2	No. Mz
1	9,52	80	8,58	72	17
2	8,55	50	7,63	45	20
3	7,53	40	6,2	33	46
4	6,1	32	4,85	26	50
5	4,62	25	3,24	18	54
6	3,14	17	1,91	10	44
7	1,62	10	1,07	7	43

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS

1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO COEFICIENTE 1.0 a. 94

1.2.- FORMA COEFICIENTE 1,0 a, 94

1.3.- SUPERFICIE COEFICIENTE 1.0 a. 94

1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE 1.0 a .95	Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en te realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan at estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.
2.- TOPOGRAFICOS		
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE 1.0 a 95	
2.2.- TOPOGRAFIA	COEFICIENTE 1.0 a .95	Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así;
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a 88	VI= Vsh x Fa x s
AGUA POTABLE		Donde:
ALCANTARILLADO		VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
ENERGÍA ELÉCTRICA		Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
3.2.- VIAS	COEFICIENTE 1.0 a 88	
ADOQUÍN		Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
HORMIGÓN		S = SUPERFICIE DEL TERRENO
ASFALTO		
PIEDRA		b) Valor de edificaciones
LASTRE		Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.
TIERRA		
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	COEFICIENTE 1.0 a .93	
ACERAS		
BORDILLOS		
TELEFONO		
RECOLECCIÓN DE BASURA		
ASEO DE CALLES		

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN
CATASTRO URBANO BIENIO 2014-2015 GAD MUNICIPAL DE CALUMA**

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0	3,23976	1,75296	0,87096	0,6186	0,65928	0,5826	0,5826	
VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hor-Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,9611	0,4484	0-3 Madera	0,1204 Caña	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	No tiene		Hierro			Mad.-Ladri	BovLadiH		

8 -- Suplemento -- Registro Oficial N° 192 -- Miércoles 26 de febrero de 2014

ENTRE PISOS									
	0	0,48756	0,32508	0,1986	0,07044	0,21672	0,1902	0,61404	0
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña
	1,00608	0,90324	0,85752	0,7488	0,63456	0,51108	2,05788	0,83232	0,44592
ESCALERA	Hor-Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple			
	0,0522	0,04524	0,0354	0,0312	0,02268	0,04836	0	0	0
CUBIERTA	Est. Estruct.	Los.Hor.Ai	Vig. Metiñi	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
	14,8476	2,31108	1,88316	1,36956	0,684	0,26712	0	0	0
REVÉS. DE PISOS	Cern Aüsa	Marmol	Ter. Marmet	BaLCerámi	BaLCement	Tabl-Parqu	Vinfl	Duela	Tabla
	1545,6	4,34688	1,9326	1,15956	0,61764	1,31424	3092,4	0,38652	0,23196
REVÉS. INTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad. Común	EnIJVre-Ce	EnL,Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-		
	0	4,60788	0,8154	0,52536	0,297	1,28124	1,40592	3,70404	0
REVÉS-EXTERIORES	No tiene	Mad-Fina	Mad-Común	EnL-Are-Ce	EnL-Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	
	0	1,03176	0,37788	0,24348	0,10824	1,49076	0,64956	2,08728	2,63616
REVÉS. ESCALERA	No tiene	Mad-Fina	Mad. Común	EnLAre-Ce	EnL.Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	BaLCement	
	0	0,07656	0,01548	0,00876	0,00492	0,05328	0,06156	0,01548	0
TUMBADOS	No tiene	Mad.Fina	Mad Común	EnLAre-Ce	EnL.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0	3,08664	0,54612	0,35184	0,19896	0,49932	0,81924	2,73084	000
CUBIERTA	Eni,Ara-Ce	TejaVidri	Teja Común	Fibro Cerne	Zinc	BoLCerámi	Bai. Cement	Tejuelo 0,4237	Paja-Hojas 0,1464
	0,38604	1,5408	0,98268	0,79176	0,52476	1,0092	0,684	0,50844	0,1464
PUERTAS	No tiene	Mad.Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
	0000	1,4052	0,69336	2,90136	1,44624	0,03732	1,06848	000	000
VENTANAS	No tiene	Mad-Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0000	0,43788	0,15732	0,48348	0,33912	0,039	0000	000	000
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Enrollaba			
	0,0000	0,4222	0, -	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene	Mad.Fina	Mad. Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	000	1,09116	0,37272	0,55896	0,68316	000	000	000	0000
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C.Ag,Servi	CAq, Lluvi	Can. Combin				
	0000	0,1356	0,32616	0,32616	1,17528	000	000	000	0000
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	112 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co		4 Baños Co	+4 Baños C
	0000	0,03912	0,06696	0,10044	0,12276	0,17856	0,20088	0,26784	0,55812
ELÉCTRICAS	No tiene	Alam, Ext,	Tub-Exten	Empotrados					
ELÉCTRICAS	No tiene	Alam, Ext,	Tub-Exten	Empotrados					

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

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGUEDAD							
Años	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
CUMPLIDOS	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88
9-10	0,90	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,80	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,80	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	0,80	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,70	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,70	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,60	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,60	0,56	0,54	0,50	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,40	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,40	0,37	0,32
45-46	0,54	0,50	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,30	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,40	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,30	0,27	0,22
61-64	0,44	0,40	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,20
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,20
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,30	0,26	0,22	0,19
81-84	0,40	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,40	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,20	0,17

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

AFECCIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

Art. 21.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 22.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.8 /1000 (UNO PUNTO OCHO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 23.- COBROS ADICIONALES.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Caluma, en base al convenio suscrito

entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. También se establece un valor por servicios administrativos fijo igual a 5 dólares por cada Título de Crédito de predios urbanos que sean emitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD-MC

Art. 24.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados

en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados: y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

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

Art. 25.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- B recargo del dos por mil (2/000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 26.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 27.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 28.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 29.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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 29 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	2%
Del 16 al 31 de mayo	1%

Art. 30.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de su promulgación por parte del Sr. Alcalde y se publicará a través de los medios que señala el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, esto es en la Gaceta Oficial y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma; y, por contener normas de carácter tributario se remitirá además para su publicación en el Registro Oficial.

Art. 31.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma a los veinte y cuatro días del mes de diciembre del año dos mil trece.

f.) Ing. León Garófalo Chávez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

f.) Dr. Edwin Núñez Ribadeneira, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma, certifica que la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE

LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE CALUMA PARA EL BIENIO 2014 – 2015, fue discutida y aprobada en dos debates en las sesiones ordinaria de 23 de diciembre y extraordinaria de 24 de diciembre de 2013, respectivamente.- **LO CERTIFICO**.- Caluma, 26 de diciembre de 2013.

f.) Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CALUMA.- A los veinte y seis días del mes de diciembre de 2013, a las diez horas treinta minutos.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite original y tres copias, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CALUMA.- A los dos días del mes de enero del año dos mil catorce, a las ocho horas treinta minutos. **VISTOS.**- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- **SANCIONO** la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE CALUMA PARA EL BIENIO 2014 – 2015 para que entre en vigencia, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

f.) Ing. León Arturo Garófalo Chávez, Alcalde del cantón Caluma.

CERTIFICACIÓN: Proveyó y firmó el Ing. León Arturo Garófalo Chávez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma, la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE CALUMA PARA EL BIENIO 2014 - 2015, el dos de enero del año dos mil catorce.- **LO CERTIFICO**.

f.) Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL

Considerando:

Que, la Constitución Política del Ecuador prevé en sus Arts. 30 y 31 el derecho que tienen las personas a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, dentro de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados señalados en el Art. 4 literal f) del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD” concuerda con lo expresado en la Constitución, respecto a que las personas deben obtener un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD” establece las atribuciones del Concejo Municipal, entre ellas constan la facultad normativa en las materias de su competencia, mediante la expedición de ordenanzas cantonales;

Que, el Concejo Cantonal de Nobol, en uso de las atribuciones que le han sido conferidas por el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, promulgado en el Registro Oficial Suplemento N° 303 del 19 de octubre del 2010, establece los principios, organismos y procedimientos con los que previa calificación y adjudicación, se regularizarán a favor de los poseedores de lotes de terrenos ubicados en barrios situados dentro de la jurisdicción del cantón Nobol; y,

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido.

EXPIDE LA:

ORDENANZA REFORMADA QUE NORMA LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA DE TERRENOS UBICADOS EN EL CANTÓN NOBOL.

Art. 1.- POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA.- Cuando se requiere regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el Alcalde/sa, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siempre que el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol así lo resuelva.

Art. 2.- BENEFICIARIOS DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA.- Son beneficiarios de la partición y adjudicación administrativa de la presente ordenanza, el o los poseedores de lotes de

terrenos asentados en barrios o sectores poblacionales que gozando de capacidad legal carecen de título de dominio, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en esta ordenanza.

Cuando el trámite se realice de oficio esta modalidad de adjudicación comenzará por los barrios o sectores en los que haya construidos mayor cantidad de viviendas; para lo cual el Alcalde/sa requerirá previamente al Concejo Cantonal la resolución correspondiente del barrio o sector que se va a intervenir.

Art. 3.- PROHIBICIÓN DE DOMINIO.- No podrá adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos detallados en esta ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa, el Vicealcalde o Vicealcaldesa, Concejales y Concejales los Funcionarios o Empleados del ente Municipal de Nobol. Se tendrá como nulo, todo acto o contrato que contravenga e infrinja la prohibición señalada en este artículo sin necesidad de que preceda o se produzca resolución o declaración judicial alguna, en este sentido, excepto aquellos que tuvieron la posesión desde antes de desempeñar cargo público en la Municipalidad.

Art. 4.- PETICIÓN DE PARTE.- Cuando el requerimiento de la partición administrativa sea de parte interesada, el solicitante deberá realizar el trámite personalmente y en caso de impedimento mediante poder especial actualizado y vigente, debiendo presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud firmada por el poseionario del solar dirigida al Alcalde/sa, que será entregada en la Secretaría Municipal en la que se determine nombres y apellidos completos del poseionario, su cónyuge o conviviente, edad, estado civil, tiempo de ocupación, número de hijos y demás personas que conformen la unidad familiar.
- b) Levantamiento planimétrico en el que se indique ubicación, barrio, área, linderos y medidas y demás detalles técnicos necesarios.
- c) Tasa de no ser deudor al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol
- d) Dos fotocopia a color de la cédula de identidad y certificado de votación actualizado del poseionario y de su cónyuge o conviviente.
- e) Declaración Juramentada ante Notario relacionada con el tiempo de posesión del inmueble, en la que deberá constar además que él, su cónyuge o conviviente no han sido beneficiados de ninguna adjudicación de bien inmueble municipal dentro de la jurisdicción del cantón Nobol.

Art. 5.- CALIFICACIÓN DE LAS SOLICITUDES.- Conocida la solicitud por el Alcalde o Alcaldesa dispondrá que dentro del plazo no mayor a ocho días la Jefatura de Avalúos y Catastro certifique si el peticionario consta en los registros como poseionario o si el que se presume ser propietario está al día en sus obligaciones tributarias con la

Municipalidad, en el caso que se compruebe la posesión o se certifique que el presunto propietario ha incumplido sus deberes por un lapso de cinco o más años procederá mediante informe escrito a calificarla al trámite a fin de que el Alcalde o Alcaldesa solicite al Concejo la resolución para inicial el trámite pertinente, caso contrario declarará improcedente el requerimiento por existir titular de dominio registrado.

Art. 6.- EXCEPCIÓN.- Se exceptúan del cumplimiento del periodo señalado en el artículo anterior, aquellos poseionarios de lotes de terrenos, que acrediten que la edificación existente y en la que habitan ha sido construida en virtud del bono entregado por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Art. 7.- PROCEDIMIENTO.- Habiéndose obtenido la respectiva resolución del órgano Legislativo Cantonal de conformidad con lo establecido en el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el Alcalde/sa seguirá el siguiente procedimiento y reglas:

7.1.- Requerir que la dependencia responsable del ordenamiento territorial del Gobierno Municipal realice el censo de poseionarios de los lotes y/o viviendas de los terrenos ubicados en los barrios o asentamientos del cantón Nobol a intervenir y en base a la información existente sobre los propietarios o poseionarios del catastro municipal emita el informe técnico provisional de regularización del barrio o sector, determinado el criterio de partición del bien proindiviso, los beneficiarios conocidos, dejando a salvo los derechos de aquellos beneficiarios que no fueren identificables. Para la elaboración de este informe, la administración podrá levantar la información de campo que considere pertinente, para lo que contará con la colaboración de los interesados y de todo órgano u organismo público, tales como el Registro de la Propiedad. Notarías, entre otros, sin limitación de ninguna especie.

El extracto de este informe será notificado a los interesados, mediante una sola publicación. Que se publica en bajos de la Municipalidad en el periódico mural.

Las personas que acrediten legítimo interés podrán presentar observaciones al informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias de la Municipalidad, en el plazo de tres días contados desde la fecha de publicación.

El órgano responsable del ordenamiento territorial, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo:

7.2.- Emitido el informe técnico definitivo y no habiendo incidente u objeciones legales que resolver el departamento responsable del Ordenamiento territorial notificara a los beneficiarios para que cancelen el valor de tasa única por el costo del servicio administrativo de conformidad a los porcentaje que en virtud de la remuneración básica unificada del trabajador se establece en la siguiente tabla:

EXTENSIÓN DEL LOTE	% DE LA REMUNERACIÓN BÁSICA
De 1 a 200 Metros	10%
De 201 a 300 Metros	15%
De 301 a 400 Metros	20%
De 401 en Adelante	25%

7.3.- Formulando el informe técnico definitivo y previo pago o convenio de pago por parte de beneficiario de ser el caso, mediante resolución administrativa se procederá con la partición y adjudicación de los lotes correspondiente al inmueble en los términos previstos en dicho informe; lo cual se hará constar en el registro y catastro correspondiente, con todos los efectos legales.

7.4.- Emitida la resolución de administrativa de partición y adjudicación el Alcalde o Alcaldesa dispondrá que la Secretaria General confiera las certificaciones de la adjudicación conjuntamente con la documentación del solicitante, documento de pago o del convenio respectivo e informes emitidos de ser el caso y sean protocolizadas ante Notario Publico y ser inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón, la misma que sin otra solemnidad, constituirá el título de dominio del beneficiario y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Municipio.

Le corresponde al GAD Municipal la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas de participación y adjudicación ante el Registro de la Propiedad; una vez inscritas, serán notificadas y entregadas a los beneficiarios conocidos, de conformidad al literal e) del Art. 486 del COOTAD.

Art. 8.- BENEFICIARIOS NO IDENTIFICADOS.- Tratándose de beneficiarios que no pudiesen ser identificados en la realización del censo y respectivo levantamiento planimétrico e informes pertinentes, que se hará constar en la correspondiente resolución administrativa de partición y notificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, la titularidad del lote o lotes a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, como propietario fiduciario, en tanto el beneficiario no identificado acredite su condición de titular, mediante resolución administrativa, emitirá la respectiva resolución de adjudicación que será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 9.- PLAZO PARA CORROBORAR TITULARIDAD.- Si en el plazo de cinco años, contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación; el o los beneficiarios no identificados no acreditan su condición de titulares del derecho de dominio de los bienes en que la Municipalidad aparezca como propietario fiduciario, los bienes de que se traten pasarán al dominio del Gobierno Municipal como Patrimonio.

Art. 10.- CONTROVERSIAS.- Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo quien pretenda ser el titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones el lote o el bien inmueble fraccionado; estas controversia serán conocidas y resueltas por el juez de lo Civil de Daule juicio ordinario, únicamente respecto del valor en numerario que el beneficiario de la partición y adjudicación esté obligado a pagar por efecto del acto administrativo. Sin embargo, en ningún caso, y en razón del orden público, la partición y adjudicación será revertida o anulada, por lo quien llegare a acreditar dominio en el procedimiento debido tendrá derecho exclusivamente a percibir del beneficio el justo precio por el lote adjudicado, de modo establecido por el juez de la causa.

Para efecto del cálculo del justo precio de los derechos y acciones de los lotes o del bien inmueble a ser fraccionado no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones Municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al titular del bien inmueble.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de cinco años contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa de partición y adjudicación.

Art. 11.- PROHIBICIÓN DE ADJUDICAR.- No podrá titularizar predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.

Art. 12.- COMISIÓN ESPECIAL.- El Alcalde/sa nombrará comisiones especiales conformadas por concejales y funcionarios municipales a efecto de que realicen la veeduría en los censos, los mismos que testificarán mediante firma en el informe de los mismos, así también se postulará la participación activa de la Comunidad.

Art. 13.- FORMAS DE PAGO.- En el caso de haber valores a cancelar por ser el terreno municipal, con el informe respectivo el o los peticionarios cancelarán en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden de la Municipalidad, y en caso de no estar en condiciones de hacer el pago de esta forma, podrán suscribir convenio de pago ante la Dependencia Municipal correspondiente. En caso de convenio de pago el plazo no excederá de cinco años, y tendrá un recargo de intereses convencionales o legales mínimos permitidos por la ley.

Una vez cancelado o suscrito el convenio el Tesorero/a Municipal certificará el cumplimiento del mismo y remitirá el documento a dependencia que tramitó el requerimiento, quien lo adjuntará al expediente para la respectiva legalización e inscripción en el registro de adjudicaciones.

Art. 14.- RESPONSABLES DE LEVANTAMIENTOS GENERALES DE TERRENOS.- Los levantamientos generales de los terrenos ocupados por los posesionarios,

que se encuentran ubicados en los barrios o sectores a intervenir mediante este procedimiento, serán efectuados y suscritos por la Dependencia responsable del Ordenamiento Territorial en coordinación de la Dependencia encargada de llevar el Registro del Catastro Municipal de conformidad con lo preceptuado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y esta ordenanza.

Estos levantamientos deberán considerar en lo que se pudiese aplicar las normas establecidas para la planificación urbana.

Art. 15.- EXTENSIÓN DE LOTES.- Los lotes de terreno a adjudicarse no pueden tener un área o superficie mayor a cuatrocientos metros cuadrados. En los casos específicos de lotes superiores a los cuatrocientos metros cuadrados que están en posesión y tienen viviendas construidas, se procederá a la adjudicación previo informe favorable de Dependencia responsable del Ordenamiento Territorial.

En el caso de lotes de terrenos vacíos, estos serán subdivididos por el Municipio de acuerdo a las necesidades que se presenten, estipulándose una superficie no mayor a 150 metros cuadrados si son solares medianeros y 200 metros si son esquineros. Estos solares vacíos sin vivienda, de ser de propiedad de la Municipalidad podrán ser arrendados a futuros poseedores de preferencia oriundos del cantón Nobol, una vez cumplido el plazo establecido en el literal d) del artículo 486 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización se procederá a su adjudicación.

Art. 16.- RESPONSABILIDAD DE NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", los Notarios y Registradores de la propiedad enviarán mensualmente, a la Dependencia Municipal responsable del Catastro dentro de los diez primeros días de cada mes el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condominios, de las adjudicaciones por remate y otras causas.

Art. 17.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- Los adjudicatarios de los terrenos referidos en esta ordenanza no podrán transferir a ningún título la propiedad de estos bienes durante un lapso mínimo de Cinco años, sin excepción.

Los Notarios de la República, estarán prohibidos de elevar a escritura pública la transferencia a cualquier título de los terrenos adjudicados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, mediante este procedimiento de acuerdo al plazo establecido en el inciso anterior.

Así mismo el Registrador de la Propiedad del cantón Nobol, y los Jueces competentes de la República se abstendrán de autorizar la inscripción de las enajenaciones

a cualquier título de los terrenos adquiridos por adjudicación de acuerdo a esta ordenanza dentro de los plazos estipulados en este artículo.

Art. 18.- SANCIÓN PARA FUNCIONARIOS.- Los funcionarios Municipales que contravinieren las disposiciones de esta ordenanza serán sancionados conforme lo dispone Ley Orgánica de Servicios Públicos.

Art. 19.- AUTORIDAD FACULTADA DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.- La dependencia responsable del Ordenamiento Territorial del Cantón es la única facultada para la legalización de las áreas autorizadas y especificadas en esta ordenanza y los que posteriormente entraren en vigencia.

Art. 20.- DERECHOS RESERVADOS.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, se reserva el derecho de disponer de los terrenos sin titular de dominio ubicados en los barrios intervenidos de acuerdo al trámite previsto en esta ordenanza para el uso que la misma Institución determine, siempre que, por cualquier causa, se encontraren desocupados. Estos terrenos podrán utilizarse para ejecutar planes de reubicación o cualquier otro programa de desarrollo urbanístico que resuelva la Corporación Municipal. En el caso de propiedad privada, se procederá conforme está establecido en el artículo 9 de la presente ordenanza.

Art. 21.- DEROGATORIA.- Con la vigencia de la presente ordenanza derogase cualquier otra cuyas disposiciones se opongan a la presente.

Art. 22.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza Reformada entrará en vigencia desde la fecha de su SANCIÓN y PROMULGACIÓN de conformidad a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, a los Diecisiete días del mes de Diciembre del dos mil Trece.

f.) Mariana de Jesús Jácome Álvarez, Alcaldesa, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

f.) José Antonio Rivera Bravo, Secretario General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA REFORMADA QUE NORMA LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA DE TERRENOS UBICADOS EN EL CANTÓN NOBOL", fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en sesiones ordinarias del Concejo, celebradas el Diez y Diecisiete de Diciembre del dos mil trece, en Primera y Segunda Instancia, respectivamente, y en atención a lo dispuesto en el art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, remití la presente ordenanza en 3 ejemplares a la señora Alcaldesa, para su SANCIÓN y PROMULGACIÓN de ser el caso.

Narcisa de Jesús, 17 de Diciembre del 2013.

f.) José Antonio Rivera Bravo, Secretario General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.- Narcisa de Jesús, 20 de Diciembre del 2013; las 09h00, de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **“ORDENANZA REFORMADA QUE NORMA LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA DE TERRENOS UBICADOS EN EL CANTÓN NOBOL”**, y ordeno su PROMULGACIÓN, de conformidad con la ley.

f.) Mariana de Jesús Jácome Álvarez, Alcaldesa, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.- SANCIONÓ y ORDENÓ la PROMULGACIÓN de conformidad con la ley, de la presente **“ORDENANZA REFORMADA QUE NORMA LA POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA DE TERRENOS UBICADOS EN EL CANTÓN NOBOL”**, la señora Mariana Jácome Álvarez, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, a los 20 días del mes de Diciembre del dos mil trece, a las 09h00.- Lo certifico.

Narcisa de Jesús, 20 de Diciembre del 2013.

f.) José Antonio Rivera Bravo, Secretario General, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO

Considerando:

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

Que, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

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

Que, el Art. 53 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 54 literales a) y c) del COOTAD entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal establecen: el promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal y establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico;

Que, el Art. 55 literal b) del COOTAD entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 419 literal c) del COOTAD referente a los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados identifica como bien de dominio privado a los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el inciso quinto del Art. 481 del COOTAD regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición;

Que, el inciso final del Art. 486 literal f) del COOTAD entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal establece: mediante ordenanza, los concejos municipales y distritales establecerán los procedimientos de titularización administrativa a favor de los poseedores de predios que carezcan de título inscrito, en los casos previstos en este código.

Que, la disposición transitoria vigésimo segunda del COOTAD, publicada en Registro Oficial Suplemento No. 303 del martes 19 de octubre del 2010, dispone que en el periodo actual de funciones todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados, deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial.

Que, en Registro Oficial No. 318 del jueves 11 de noviembre del 2010, se publicó la Ordenanza que regula el proceso de incorporación y adjudicación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos ubicados en la zona urbana del cantón Otavalo.

Que, es deber de la municipalidad del cantón Otavalo velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del cantón Otavalo, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de los bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física

actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Que, en el cantón Otavalo, existen bienes inmuebles urbanos, en posesión de personas naturales y jurídicas o entidades públicas que en la actualidad carecen de justo título de dominio y que por disposición de la ley son de propiedad del municipio, problema de orden social que debe ser solucionado mediante la adopción de políticas públicas adecuadas;

En uso de las facultades que le confiere el Art. 264 numeral 2 de la Constitución de República del Ecuador y los artículos 7, 56 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Expide:

ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS.

GENERALIDADES

Art. 1.- PRINCIPIOS.- La presente ordenanza se sustenta en principios de: legalidad, generalidad, autonomía municipal, solidaridad y responsabilidad.

Art. 2.- DEFINICIONES.-

- a) **Bien Vacante o Mostrenco.-** Son aquellos predios ubicados al interior de las áreas urbanas y de expansión urbana del cantón, que se encuentren abandonados y sin uso.
- b) **Poseción.-** Se entenderá como posesión la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El posesionario será reputado como dueño mientras otra persona no justifique serlo.
- c) **Área urbana o urbanizable.-** Aquellas áreas que en base a la existencia de infraestructura básica y/o densidad poblacional, la municipalidad lo haya declarado mediante ordenanza como área urbana o urbanizable.
- d) **Lote.-** Se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
- e) **Fajas.-** Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una

construcción independiente a los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

- f) **Excedentes o diferencias.-** Se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole el precio de mercado.

CAPITULO I

INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL

Art. 3.- INCLUSIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL.- La inclusión al patrimonio municipal de bienes vacantes o mostrencos estarán amparados en los siguientes documentos y requisitos:

- a) Levantamiento topográfico elaborado por técnicos(as) municipales;
- b) Informe del Director(a) de Planificación Urbanística y Arquitectónica;
- c) Informe del Director(a) de Avalúos y Catastros;
- d) Informe favorable del(a) Procurador(a) Síndico(a);
- e) Publicación en la prensa de mayor circulación provincial, por tres veces, con intervalo de cinco días entre cada publicación, solicitando se presente oposición o reclamo sobre el bien a ser incluido en el patrimonio municipal, dentro del término de ocho días, a partir de la última publicación.

Art. 4.- ESCRITURACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS.- Sobre la inclusión al patrimonio municipal del bien inmueble vacante o mostrenco, el Procurador(a) Síndico(a) elaborará la Resolución Administrativa, la cual se publicará por una sola vez en la prensa de mayor circulación provincial, transcurridos el plazo de ocho días solicitará se eleve a escritura pública la Resolución Administrativa emitida por el(a) Alcalde(sa), incluyendo los requisitos del artículo anterior; y, su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo.

CAPITULO II

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES

TITULO I

CONDICIONES GENERALES

Art. 5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación constituye la circunscripción territorial urbana

de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Otavalo.

Art. 6.- OBJETO.- Tiene por objeto lo siguiente:

- a) La titularización administrativa de los bienes inmuebles que carecen de título inscrito y que están en posesión de personas naturales y jurídicas de derecho privado y público, que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.
- b) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio de la tierra, siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas gravámenes que limiten la propiedad.
- c) Complementar los catastros prediales con la identificación de los(as) propietarios(as) de cada inmueble.
- d) Ampliar el universo de contribuyentes en materia tributaria municipal.

Art. 7.- DE LOS BENEFICIARIOS(AS).- Los bienes inmuebles en posesión de personas naturales y jurídicas de derecho privado y público, luego de cumplir los requisitos y proceso correspondiente, serán titularizados administrativamente a nombre del(la) posesionario(a).

Art. 8.- RESPONSABILIDAD.- El/la solicitante asume la responsabilidad de decir la verdad y de no afectar derechos de terceros; conforme a lo manifestado en el requisito estipulado en el numeral 8 del Art. 11 de la presente ordenanza. En caso de comprobarse dolo o falsedad en la información, se archivará el trámite, sin perjuicio del inicio del proceso para el ingreso del bien inmueble al patrimonio municipal; y, de las acciones legales que correspondan.

Art. 9.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.-

- a) Los levantamientos deberán ser georeferenciados, dimensionando y especificando las características de sus linderos (cerramientos, construcciones, zanjas, etc.), superficie, cuadro de linderos perfectamente legibles, con indicación del ancho de vías colindantes, ubicación graficada con referencia de su entorno, cuadro de aprobación o sello municipal mínimo de 6 x 6cm en escalas de 1:100 1:200 y 1:500 con firmas del(la) profesional responsable del levantamiento y posesionario(a) del bien.
- b) No serán susceptibles de titularización los predios de protección forestal, aquellos con pendientes superiores al 30% ó que correspondan a riveras de ríos, lagos y playas. La titularización no cambia el régimen de uso del suelo que rige para los predios.
- c) Los lotes en general deberán tener al menos 5,00m de frente, salvo casos especiales como: construcción existente, consideraciones estrictamente sociales (con una sola propiedad en el cantón) y con acceso independiente.

- d) Los lotes con frente menor a 5,00m sin construcción podrán ser legalizados a nombre del posesionario(a).
- e) Todos los predios en posesión, colindantes con un predio del mismo solicitante, deberán ser tratados como excedente de terreno.
- f) No se aceptarán solicitudes de titularización administrativa que impliquen desmembraciones o particiones.

TITULO II DEL PROCEDIMIENTO

Art. 10.- TITULARES DEL DERECHO.- Son beneficiarios(as) de la Titularización Administrativa de los predios que no tienen título inscrito, todas aquellas personas naturales y jurídicas de derecho privado y público que justifiquen documentadamente haber tenido posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida ni clandestinidad por un lapso de 10 años, anteriores a la presentación de la solicitud administrativa, siempre y cuando esté en conformidad con el lote mínimo en cada una de las zonas establecidas en las ordenanzas municipales.

Art. 11.- REQUISITOS.- Para iniciar el trámite de Titularización Administrativa de un bien inmueble en posesión, se receptorán los siguientes requisitos en Ventanilla de Servicios Municipales:

1. Solicitud dirigida al(la) señor(a) Alcalde(sa) (Formato Municipal).
2. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizadas del peticionario(a), cónyuge o pareja en unión de hecho (Persona Natural).

Copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal y copia de su nombramiento debidamente registrado o inscrito (Persona Jurídica).
3. Certificado de no adeudar al municipio del peticionario(a) y cónyuge o conviviente.
4. Pago del impuesto predial actualizado del lote en referencia.
5. Pago de Tasa por inicio del proceso e inspección técnica.
6. Certificado de búsqueda de bienes actualizado, a nombre del(la) titular del impuesto predial o del (la) peticionario(a) con un historial de 15 años, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo.
7. En caso de constar el predio catastrado a nombre de una persona fallecida, deberá adjuntar copia del acta de defunción y posesión efectiva.
8. Escritura pública de declaración juramentada en la que conste:
 - a) No existir escritura pública del bien inmueble;

- b) Origen de la posesión; Municipales, para que el(la) peticionario(a) realice las correcciones que sean del caso y solicite el reingreso de los documentos.
 - c) Posesión ininterrumpida de al menos 10 años;
 - d) Estado civil;
 - e) No existir reclamo o discusión de linderos con los colindantes sobre la propiedad en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidades al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo.
9. Informe de regulación urbana para bienes en posesión (se exceptúa requisito de escrituras).
10. En el caso de que el(la) posesionario(a) se encuentre ausente, deberá otorgar poder especial a una tercera persona.
11. Levantamiento topográfico georeferenciado con dimensiones, identificando colindantes.

Art. 12.- PROCEDIMIENTO.-

1. La Ventanilla de Servicios Municipales, receptorá el trámite de Titularización Administrativa y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 11 de este Capítulo.

Además, coordinará con la Dirección de Avalúos y Catastros la fecha de inspección.

2. El expediente completo pasará a la Dirección de Avalúos y Catastros, a donde el(la) requirente deberá asistir obligatoriamente en la fecha programada para la inspección y suscribir una constancia de lo actuado. Realizará el avalúo del terreno y determinará el valor a pagar por la Titularización Administrativa. Remitirá el expediente al(la) Procurador(a) Síndico(a) dentro del término de 7 días; en caso de que, por causas debidamente justificadas, se requiera de un término mayor para la presentación de los informes, se concederá hasta 5 días hábiles adicionales.

En caso de que el(la) peticionario(a) no asista el día y hora señalados para la inspección, se determinará una última fecha; si el(la) beneficiario(a) no asistiera al segundo llamado, la Dirección de Avalúos y Catastros dispondrá el archivo del proceso, devolviendo el expediente a la Ventanilla de Servicios Municipales como rechazado.

De existir falencias en el levantamiento topográfico, el(la) peticionario(a) deberá presentar, en el término de 7 días, el levantamiento topográfico corregido. Con las correcciones realizadas y en conformidad, el expediente pasará a Procuraduría Síndica. De no presentar las correcciones dentro del término dado, será devuelto a través de la Ventanilla de Servicios Municipales; con la opción de reingresar.

3. En el caso de presentar el expediente inconsistencias o no estuviere claro, el(la) Procurador(a) Síndico(a) devolverá, a través de la Ventanilla de Servicios

4. En los trámites que procedan, el(la) peticionario(a) en el término de 10 días, deberá acudir a Asesoría Jurídica a retirar el extracto del proceso para su publicación, por 3 días consecutivos, en uno de los diarios de mayor circulación a nivel provincial, debiendo entregar un ejemplar de cada una de las publicaciones, en el término máximo de 10 días, contados a partir de la entrega del extracto, caso contrario el proceso será devuelto al usuario(a) a través de la Ventanilla de Servicios Municipales, para que se inicie un nuevo proceso.

De no existir oposición o reclamo a la Titularización Administrativa del bien inmueble a favor del posesionario(a), dentro del término de 8 días, contados a partir de la recepción de las publicaciones, Asesoría Jurídica remitirá el expediente al Alcalde(sa) para su posterior resolución en el Concejo Municipal.

5. El Concejo Municipal, cumplidos los requisitos y contando con informes favorables, incluido el de la Comisión de Planificación y Presupuesto, de ser procedente, acogerá la solicitud del posesionario(a) y emitirá la correspondiente Resolución de Titularización Administrativa.
6. Secretaría General dentro del término de 3 días posteriores a la expedición de la Resolución de Titularización Administrativa, comunicará a la Jefatura de Rentas para la emisión de los valores correspondientes y notificará a los interesados, quienes deberán proceder a su cancelación.

La Resolución de Titularización Administrativa y demás documentos habilitantes, se remitirán a la Ventanilla de Servicios Municipales para su entrega al(la) beneficiario(a), previa presentación del título de crédito cancelado.

La protocolización de la Resolución de Titularización Administrativa y su correspondiente inscripción correrán por cuenta del beneficiario(a).

Art. 13.- En el caso que el Concejo Municipal, de forma motivada, resolviera negar el pedido se procederá a notificar al (la) interesado(a) para que ejerza sus derechos legales. La negativa expresada por el Concejo Municipal no obsta para que el(la) interesado(a) pueda volver a presentar la solicitud y retomar el trámite en caso de haber superado la situación que motivó la misma; o intentar los recursos de reposición o revisión en la vía administrativa, en los términos señalados en el COOTAD.

Art. 14.- RESERVA MUNICIPAL.- De comprobarse dolo o falsedad de los hechos declarados bajo juramento, el Concejo Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto, en cualquier momento, la adjudicación de los bienes inmuebles.

Art. 15.- RECLAMOS Y OBJECIONES DE TERCEROS(AS) INTERESADOS(AS).- Si un tercer interesado(a) entrare en conocimiento del proceso de titularización a favor de una persona natural o jurídica y presentare su reclamo ante el Alcalde(sa), la autoridad dispondrá al(la) Procurador(a) Síndico(a) y Director(a) de Avalúos y Catastros suspenda el trámite; una vez superado el inconveniente se continuará con el trámite administrativo.

Si un tercer interesado(a) se presentare una vez concluido el trámite administrativo y alegare derechos sobre el bien titulado, deberá acudir a la justicia ordinaria.

TITULO III TASAS Y FORMA DE PAGO

Art. 16.- TASAS Y VALORES A PAGAR.- El(la) beneficiario(a), deberá cancelar en Ventanilla de Recaudación lo siguiente:

- a) Tasa por trámites administrativos realizados en el proceso: el 10% de la Remuneración Básica Unificada.
- b) Valor de Titularización Administrativa del bien inmueble correspondiente al 3% del avalúo catastral vigente del terreno. En caso de existir construcciones, al precio del terreno se añadirá el 2% del valor de las construcciones.

Art. 17.- FORMA DE PAGO.- Los(as) beneficiarios(as) podrán pagar el valor notificado por secretaría general de la siguiente manera:

- a) De contado, hasta 30 días después de la notificación.
- b) Mediante convenio de pago de hasta 6 meses, sin intereses, con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega de la Resolución de Titularización Administrativa se realizará previa cancelación del valor total.
- c) Mediante convenio de pago de hasta 12 meses con la tasa máxima de interés legal convencional.

En los casos de los literales b) y c) vencidos tres pagos mensuales se declarará vencido el plazo y se dará inicio al cobro vía coactiva.

TITULO IV DE LAS PROHIBICIONES

Art. 18.- Los predios adjudicados, independientemente de la forma de pago, quedarán prohibidos de enajenar a terceros por un período de tres años; debiendo constar éste gravamen en la Resolución de Titularización Administrativa, sin embargo podrá hipotecarse con el único fin de acogerse a incentivos y beneficios que ofrece el gobierno nacional a la población.

CAPÍTULO III REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN

TITULO I CONDICIONES GENERALES

Art. 19.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El presente capítulo establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el cantón Otavalo, provenientes de errores de cálculo o medición; con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica de sus bienes inmuebles al propietario.

Art. 20.- OBJETO.- Legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanas o rurales que la municipalidad determine que por un error de cálculo o de medición existen diferencias de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título y de conformidad al inciso final del Art. 481 del COOTAD, constituyen excedentes y por tanto propiedad municipal para efectos de su enajenación.

Art. 21.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y LEGALES

1. Para los efectos del presente capítulo se entiende: **por excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición** (en adelante “excedentes o diferencia”), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal, por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se entenderá por “**excedente**”, la diferencia en más y, por “**diferencia**”, la disconformidad en menos.

2. Los excedentes a los que se refiere el inciso final del Art. 481 del COOTAD, serán adjudicados por la municipalidad al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole al precio del mercado, siempre y cuando el error de cálculo y medición sea superior al 10% del área que conste en la respectiva escritura del terreno, de ser el caso se cobrará por la diferencia que supere a este porcentaje de tolerancia.

Esta venta deberá ser instrumentada mediante escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad de conformidad con los Art. 1740 y 702 del Código Civil, respectivamente.

3. No se sujetarán a lo establecido en los numerales precedentes:

- a) Los bienes inmuebles cuyos títulos de transferencia de dominio no contengan la superficie del terreno; y, siempre que la misma sea igual a los antecedentes del

historial de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Otavalo.

- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o ratificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

Art. 22.- DIFERENCIAS.- En el caso de detectar diferencias de terreno, es decir que exista menor superficie a la que consta en escrituras, se procederá a actualizar el catastro con la implícita aceptación del propietario(a).

Art. 23.- DETERMINACIÓN DE LINDEROS.- Para la determinación de linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio como: muros o cerramientos; así también elementos naturales existentes como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

TITULO II DEL PROCEDIMIENTO

Art. 24.- FORMAS DE DETECCIÓN DE EXCEDENTES Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR.- El Excedente de terreno se determinará en los siguientes casos:

- a) En el proceso de transferencia de dominio de bienes, aprobación de desmembraciones, proyectos arquitectónicos, urbanizaciones y/o en cualquier otro procedimiento administrativo.
- b) Sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, la iniciativa para la legalización de excedentes objeto de este Título, podrá provenir de la parte interesada.

Art. 25.- INSTANCIA ADMINISTRATIVA COMPETENTE.- La Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo es la instancia administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición, objeto de este Título. La adjudicación, en cambio lo realizará el(la) Alcalde(sa) o su delegado/a mediante Resolución Administrativa.

Art. 26.- REQUISITOS.- Los requisitos que deberán presentarse son los siguientes:

1. Solicitud dirigida al Director(a) de Avalúos y Catastros más un timbre (formato establecido);
2. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación;
3. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
4. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
5. Certificado de gravámenes actualizado;

6. Levantamiento topográfico georeferenciado, con dimensiones, identificando colindantes, representando datos de la escritura y del excedente; y,

7. Declaración juramentada notariada del solicitante, indicando no afectar a terceros.

Art. 27.- PROCEDIMIENTO.- El flujo del procedimiento para la regularización de excedentes, será el siguiente:

- a) La Ventanilla de Servicios Municipales, receptorá y revisará el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Art. 26 de esta ordenanza y coordinará con la Dirección de Avalúos y Catastros la fecha de inspección en caso de ser necesario.
- b) La Dirección de Avalúos y Catastros realizará la inspección y determinará:
- La superficie del excedente.
 - El valor total de adjudicación del excedente.

El avalúo del excedente a cobrar comprenderá únicamente el valor del terreno; información que constará en la orden de pago para que la Jefatura de Rentas genere el título de crédito correspondiente.

En caso de no coincidir el levantamiento presentado con la realidad del terreno, se devolverá el trámite a la Ventanilla de Servicios Municipales.

- c) Una vez realizado el pago, el(la) usuario(a) presentará el documento original en la Dirección de Avalúos y Catastros para que ésta solicite al Procurador(a) Síndico(a), como delegado(a) del Alcalde(sa) elabore el Acta de Adjudicación del excedente de terreno.
- d) Asesoría Jurídica elaborará y entregará a la Dirección de Avalúos y Catastros y al(la) usuario(a) el Acta de Adjudicación, quien procederá a su protocolización y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 28.- FORMA DE PAGO.- Los(as) beneficiarios(as) podrán pagar el valor indicado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la siguiente manera:

- a) De contado.
- b) Mediante convenio de pago de hasta 6 meses, sin intereses con un 30% mínimo de abono inicial. En este caso la entrega del Acta de Adjudicación por parte de Asesoría Jurídica será previa la cancelación total.

TITULO III DE LAS PROHIBICIONES

Art. 29.- En ningún caso el (la) Registrador(a) de la Propiedad del cantón Otavalo inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que demuestre el usuario(a) que el proceso de legalización por excedente ha concluido.

Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el Art. 21 numeral 3 de la presente ordenanza.

CAPITULO IV ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS

Art. 30.- Se entiende por faja aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones, por ser provenientes de rellenos, regularización o apertura de vías, etc. no pueden soportar una construcción independiente, no ser funcional o útil, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Art. 31.- Las fajas municipales podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de adjudicación forzosa, a través de subasta pública, entre los propietarios de predios colindantes que por razones técnicas determine la Dirección de Planificación Urbanística y Arquitectónica.

Art. 32.- Las direcciones municipales que en el ejercicio de sus funciones identifiquen fajas de terreno que sean susceptibles de adjudicación forzosa y/o subasta pública, deberán informar y solicitar por escrito al Alcalde(sa) disponga el inicio del proceso correspondiente.

Art. 33.- Una vez identificada la faja de terreno, se iniciará el proceso que contendrá:

1. Informe de la Dirección de Avalúos y Catastros según corresponda al área urbana o rural
2. Informe de la Dirección de Planificación Urbanística y Arquitectónica

Los informes estarán dirigidos a Asesoría Jurídica para la elaboración de la Resolución de Adjudicación Forzosa y suscripción por parte del Alcalde(sa) o su delegado.

Art. 34.- En caso de haber un(a) solo(a) propietario(a) colindante interesado(a), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo adjudicará de manera directa a éste(a) y su precio será determinado de acuerdo al avalúo catastral.

Art. 35.- Si no se presentare interés por parte de los(as) propietarios(as) colindantes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, expedirá el respectivo título de crédito, por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario(a) colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario; sin que dicho propietario pueda rehusar el pago, aunque alegare que no le interesa adquirir la mencionada faja.

En todos los casos, el valor a cancelarse podrá realizarse hasta en cinco años, mediante convenio de pago, debiéndose entregar la Resolución de Adjudicación Forzosa para su inscripción, luego de realizado el último pago.

En el caso de propietarios(as) pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los predios ubicados en el área urbana que no estén debidamente registrados en el catastro por desidia o desinterés de los(as) propietarios(as) o posesionarios(as), pasarán a tramitarse como propiedad municipal, previa notificación en la prensa, por tres ocasiones y/o rotulación en el predio.

Para revertir o recuperar la propiedad el(la) usuario(a) a más de seguir los procesos y demostrar legalmente su pertenencia, deberá cancelar los gastos incurridos por costos administrativos, rotulación, notificación, prensa, etc., con un recargo del 10% de los gastos mencionados.

SEGUNDA.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

TERCERA.- Queda derogada "LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN OTAVALO", publicada en Registro Oficial No. 318 del jueves 11 de noviembre del 2010 y todas las disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza, sean éstas de igual o menor jerarquía. Se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de la Ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

CUARTA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de aprobación por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Otavalo, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil trece.

f.) Sr. Mario Conejo Maldonado, Alcalde de Otavalo.

f.) Dr. Gabriel Rodríguez Pavón, Secretario General.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO.- CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINIS-

TRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS fue aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Otavalo, en dos discusiones, realizadas en sesiones ordinarias de los días martes tres y lunes nueve de diciembre del año dos mil trece. De conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde para su sanción. En la ciudad de Otavalo, a los doce días del mes de diciembre del año dos mil trece.- Las catorce horas treinta minutos.

f.) Dr. Gabriel Rodríguez Pavón, Secretario General.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO.- CERTIFICO: Que la **"ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS"** ha sido notificada para su sanción, por parte del señor alcalde, mediante Of. No. 171-SG-GADMO del 12 de diciembre de 2013. El inciso final del Art. 322 del COOTAD señala: *"El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley."* Al no existir la correspondiente sanción del ejecutivo a la **ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES. REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O MEDICIÓN Y ADJUDICACIONES FORZOSAS** ésta se encuentra sancionada por el ministerio de la ley, conforme lo preceptuado en la citada norma legal, por tanto en vigencia a partir de la presente fecha. Otavalo, a veinte y seis de diciembre del año dos mil trece, las ocho horas treinta minutos.

f.) Dr. Gabriel Rodríguez Pavón, Secretario General.

No. AB-GADMP-2013

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas"*

constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

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

CAPITULO I DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

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

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

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del Cantón Penipe.

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

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

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del

COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

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

Art. 24.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.

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

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

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON PENIPE

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2013

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DE LA MATRIZ												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
Sector	Alcantarillado	Agua Potable	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Red Vial	Red Telefónica	Aceras	Bordillos	Aseo de Calles	Recolección de Basura	Promedio sector	No. De Manz.
01 Cob.	97,87	97,87	93,75	93,83	86,50	89,67	86,83	92,17	72,33	82,00	89,28	24
Def.	2,13	2,13	6,25	6,17	13,50	10,33	13,17	7,83	27,67	18,00	10,72	
02 Cob	77,69	76,28	79,41	80,00	58,92	64,00	51,53	65,88	28,71	44,71	62,71	17
Def.	22,31	23,72	20,59	20,00	41,08	36,00	48,47	34,12	71,29	55,29	37,29	
03 Cob.	36,00	41,69	27,78	26,67	50,76	10,89	13,33	13,33	16,00	32,00	26,85	9
Def.	64,00	58,31	72,22	73,33	49,24	89,11	86,67	86,67	84,00	68,00	73,16	
03 Cob.	4,96	4,96	5,00	4,80	22,88	0,00	0,00	2,40	0,00	2,40	4,74	10
Def.	95,04	95,04	95,00	95,20	77,12	100,00	100,00	97,60	100,00	97,60	95,26	
Coertura General	60,17	59,70	59,39	59,54	56,10	51,22	46,12	53,48	33,68	43,04	52,25	
Deficit General	39,83	40,30	40,61	40,46	43,90	48,78	53,88	46,52	66,32	56,96	47,76	

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DE EL ALTAR												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
Sector	Alcantarillado	Agua Potable	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Red Vial	Red Telefónica	Aceras	Bordillos	Aseo de Calles	Recolección de Basura	Promedio sector	No. De Manz.
01 Cob.	83,47	100,00	66,67	74,67	60,00	57,33	48,00	82,67	0,00	56,00	62,88	3
Def.	16,53	0,00	33,33	25,33	40,00	42,67	52,00	17,33	100,00	44,00	37,12	
02 Cob	28,57	74,86	42,86	42,29	44,23	14,00	13,71	30,86	0,00	34,29	32,57	7
Def.	71,43	25,14	57,14	57,71	55,77	86,00	86,29	69,14	100,00	65,71	67,43	
03 Cob.	5,31	23,20	28,57	27,71	23,31	5,14	1,71	6,86	0,00	12,00	13,38	14
Def.	94,69	76,80	71,43	72,29	76,69	94,86	98,29	93,14	100,00	88,00	86,62	
Coertura General	39,12	66,02	46,03	48,22	42,51	25,49	21,14	40,13	0,00	34,10	36,28	
Deficit General	60,88	33,98	53,97	51,78	57,49	74,51	78,86	59,87	100,00	65,90	63,72	

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DE MATUS												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
Sector	Alcantarillado	Agua Potable	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Red Vial	Red Telefónica	Aceras	Bordillos	Aseo de Calles	Recolección de Basura	Promedio sector	No. De Manz.
01 Cob.	100,00	100,00	100,00	100,00	88,40	74,67	36,00	100,00	0,00	20,00	71,91	6
Def.	0,00	0,00	0,00	0,00	11,60	25,33	64,00	0,00	100,00	80,00	28,09	
02 Cob	74,72	65,12	70,00	80,00	69,76	34,40	19,20	68,80	0,00	9,60	49,16	5
Def.	25,28	34,88	30,00	20,00	30,24	65,60	80,80	31,20	100,00	90,40	50,84	

03 Cob.	29,92	29,92	30,00	28,80	34,88	24,00	24,00	28,80	0,00	24,00	25,43	5
Def.	70,08	70,08	70,00	71,20	65,12	76,00	76,00	71,20	100,00	76,00	74,57	
Cober- tura General	68,21	65,01	66,67	69,60	64,35	44,36	26,40	65,87	0,00	17,87	48,83	
Deficit General	31,79	34,99	33,33	30,40	35,65	55,64	73,60	34,13	100,00	82,13	51,17	

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DE MATUS SECTOR CALSHI

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

Sector	Alcan- tarillado	Agua Potable	Energía Eléc- trica	Alum- brado Público	Red Vial	Red Telefóni- ca	Aceras	Bor- dillos	Aseo de Calles	Reco- lección de Basura	Prome- dio sector	No. De Manz.
01 Cob.	45,60	41,87	41,67	40,00	58,80	24,67	24,00	28,00	0,00	40,00	34,46	6
Def.	54,40	58,13	58,33	60,00	41,20	75,33	76,00	72,00	100,00	60,00	65,54	
02 Cob	12,40	0,00	62,50	62,00	37,60	0,00	24,00	36,00	0,00	0,00	23,45	2
Def.	87,60	100,00	37,50	38,00	62,40	100,00	76,00	64,00	100,00	100,00	76,55	
03 Cob.	0,00	0,00	12,50	12,00	20,00	0,00	6,00	6,00	0,00	0,00	5,65	4
Def.	100,00	100,00	87,50	88,00	80,00	100,00	94,00	94,00	100,00	100,00	94,35	
Cober- tura General	19,33	13,96	38,89	38,00	38,80	8,22	18,00	23,33	0,00	13,33	21,19	
Deficit General	80,67	86,04	61,11	62,00	61,20	91,78	82,00	76,67	100,00	86,67	78,81	

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DE PUELA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

Sector	Alcan- tarillado	Agua Potable	Energía Eléc- trica	Alum- brado Público	Red Vial	Red Telefóni- ca	Aceras	Bor- dillos	Aseo de Calles	Reco- lección de Basura	Prome- dio sector	No. De Manza.
01 Cob.	24,80	24,80	83,33	74,67	59,73	24,00	16,00	8,00	0,00	64,00	37,93	3
Def.	75,20	75,20	16,67	25,33	40,27	76,00	84,00	92,00	100,00	36,00	62,07	
02 Cob	21,26	21,26	28,57	27,43	42,86	32,00	0,00	3,43	0,00	24,00	20,08	7
Def.	78,74	78,74	71,43	72,57	57,14	68,00	100,00	96,57	100,00	76,00	79,92	
03 Cob.	8,27	8,27	8,33	8,00	25,60	8,00	0,00	0,00	0,00	20,00	8,65	6
Def.	91,73	91,73	91,67	92,00	74,40	92,00	100,00	100,00	100,00	80,00	91,35	
Cober- tura General	18,11	18,11	40,08	36,70	42,73	21,33	5,33	3,81	0,00	36,00	22,22	
Deficit General	81,89	81,89	59,92	63,30	57,27	78,67	94,67	96,19	100,00	64,00	77,78	

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DE BAYUSHIG

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

Sector	Alcan- tarillado	Agua Potable	Energía Eléc- trica	Alum- brado Público	Red Vial	Red Telefóni- ca	Aceras	Bor- dillos	Aseo de Calles	Reco- lección de Basura	Prome- dio sector	No. De Manz.
01 Cob.	95,84	93,73	89,58	89,67	77,13	45,17	42,33	71,33	0,00	22,00	62,68	12
Def.	4,16	6,27	10,42	10,33	22,87	54,83	57,67	28,67	100,00	78,00	37,32	

02 Cob	87,47	89,60	62,50	62,33	56,13	18,50	34,33	51,00	0,00	14,00	47,59	12
Def.	12,53	10,40	37,50	37,67	43,87	81,50	65,67	49,00	100,00	86,00	52,41	
02 Cob	43,07	40,31	29,17	29,78	41,38	5,33	8,00	33,78	0,00	6,67	23,75	18
Def.	56,93	59,69	70,83	70,22	58,62	94,67	92,00	66,22	100,00	93,33	76,25	
03 Cob.	7,63	7,63	3,85	5,54	23,63	1,85	0,00	14,77	0,00	0,00	6,49	13
Def.	92,37	92,37	96,15	94,46	76,37	98,15	100,00	85,23	100,00	100,00	93,51	
Cober- tura General	63,65	63,65	51,98	52,51	52,30	21,84	25,55	45,70	0,00	12,00	38,92	
Deficit General	36,35	36,35	48,02	47,49	47,70	78,16	74,45	54,30	100,00	88,00	61,08	

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DE LA CANDELARIA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

Sector	Alcan- tarilla- do	Agua Potable	Energía Eléc- trica	Alum- brado Público	Red Vial	Red Tele- fónica	Aceras	Bor- dillos	Aseo de Calles	Reco- lección de Basura	Prome- dio sector	No. De Manz.
01 Cob.	66,40	66,40	58,33	57,33	54,40	24,00	0,00	64,00	0,00	24,00	41,49	3
Def.	33,60	33,60	41,67	42,67	45,60	76,00	100,00	36,00	100,00	76,00	58,51	
02 Cob	24,96	40,16	30,00	28,80	31,84	14,40	0,00	33,60	0,00	19,20	22,30	5
Def.	75,04	59,84	70,00	71,20	68,16	85,60	100,00	66,40	100,00	80,80	77,70	
Cober- tura General	45,68	53,28	44,17	43,07	43,12	19,20	0,00	48,80	0,00	21,60	31,89	
Deficit General	54,32	46,72	55,84	56,94	56,88	80,80	100,00	51,20	100,00	78,40	68,11	

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DE BILBAO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

Sector	Alcan- tarilla- do	Agua Potable	Energía Eléc- trica	Alum- brado Público	Red Vial	Red Tele- fónica	Aceras	Bor- dillos	Aseo de Calles	Reco- lección de Basura	Prome- dio sector	No. De Manz.
01 Cob.	16,53	87,20	16,67	16,00	18,13	8,00	4,00	0,00	0,00	20,00	18,65	6
Def.	83,47	12,80	83,33	84,00	81,87	92,00	96,00	100,00	100,00	80,00	81,35	
02 Cob	6,20	68,40	0,00	0,00	18,40	0,00	0,00	0,00	0,00	18,00	11,10	4
Def.	93,80	31,60	100,00	100,00	81,60	100,00	100,00	100,00	100,00	82,00	88,90	
Cober- tura General	11,37	77,80	8,34	8,00	18,27	4,00	2,00	0,00	0,00	19,00	14,88	
Deficit General	88,64	22,20	91,67	92,00	81,74	96,00	98,00	100,00	100,00	81,00	85,12	

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

VALOR DE M2 DE TERRENO CATASTRO 2013

AREA URBANA DE LA PARROQUIA LA MATRIZ						
SECTOR	L.SUP	VALOR M2	L.INF	VALOR M2	No. MANZ.	COLOR
1	10	\$ 12,00	7,83	\$ 9,40	24	
2	7,70	\$ 9,24	5,84	\$ 7,01	17	
3	5,34	\$ 6,41	3,46	\$ 4,15	9	
4	2,99	\$ 3,59	0,82	\$ 0,82	10	

AREA URBANA DE LA PARROQUIA EL ALTAR						
SECTOR	L.SUP	VALOR M2	L.INF	VALOR M2	No. MANZ.	COLOR
1	7,87	\$ 2,00	6,90	\$ 1,75	3	
2	5,79	\$ 1,47	4,38	\$ 1,11	7	
3	3,95	\$ 1,00	2,01	\$ 0,51	14	

AREA URBANA DE LA PARROQUIA MATUS						
SECTOR	L.SUP	VALOR M2	L.INF	VALOR M2	No. MANZ.	COLOR
1	9,06	\$ 2,10	7,17	\$ 1,65	6	
2	7,11	\$ 1,64	5,43	\$ 1,25	5	
3	4,72	\$ 1,09	3,26	\$ 0,75	5	

AREA URBANA DE LA PARROQUIA MATUS SECTOR CALSHI						
SECTOR	L.SUP	VALOR M2	L.INF	VALOR M2	No. MANZ.	COLOR
1	5,8	\$ 2,00	4,87	\$ 1,67	6	
2	4,42	\$ 1,52	3,10	\$ 1,07	2	
3	2,48	\$ 0,85	1,72	\$ 0,59	4	

AREA URBANA DE LA PARROQUIA PUELA						
SECTOR	L.SUP	VALOR M2	L.INF	VALOR M2	No. MANZ.	COLOR
1	5,85	\$ 1,80	4,58	\$ 1,41	3	
2	4,29	\$ 1,32	3,33	\$ 1,02	7	
3	2,83	\$ 0,87	1,84	\$ 0,57	6	

AREA URBANA DE LA PARROQUIA BAYUSHIG						
SECTOR	L.SUP	VALOR M2	L.INF	VALOR M2	No. MANZ.	COLOR
1	8,55	\$ 4,80	7,06	\$ 3,96	12	
2	6,79	\$ 3,81	5,35	\$ 3,00	12	
3	5,00	\$ 2,81	3,35	\$ 1,88	18	
4	2,87	\$ 1,61	1,61	\$ 0,90	13	

AREA URBANA DE LA PARROQUIA LA CANDELARIA						
SECTOR	L.SUP	VALOR M2	L.INF	VALOR M2	No. MANZ.	COLOR
1	6,73	\$ 2,20	5,95	\$ 1,95	3	
2	4,17	\$ 1,36	3,05	\$ 1,00	5	

AREA URBANA DE LA PARROQUIA BILBAO						
SECTOR	L.SUP	VALOR M2	L.INF	VALOR M2	No. MANZ.	COLOR
1	5,17	\$ 2,14	3,72	\$ 1,54	6	
2	3,03	\$ 1,25	2,17	\$ 0,90	4	

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

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES

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

3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

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

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas,

puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera

eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

G.A.D MUNICIPAL DEL CANTON PENIPE					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO					
Usuario: Admin				Fecha: 22/10/2013	
Rubro Edificación ESTRUCTURA	Factor	Rubro Edificación ACABADOS	Factor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Factor
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,2072	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,113
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0648
Hierro	0,9977	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0648
Madera Común	0,6667	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3689	Canalización Combinado	0,1915
Caña	0,4899	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	3,2243	Baños	
Bloque	0,4916	Marmeton (Terrazo)	2,257	No tiene	0
Ladrillo	0,4916	Marmolina	1,3375	Letrina	0,0561
Piedra	0,5433	Baldosa Cemento	0,5152	Baño Común	0,0748
Adobe	0,4916	Baldosa Cerámica	0,7603	Medio Baño	0,1084
Tapial	0,4916	Parquet	1,7882	Un Baño	0,1272
		Vinyl	0,5055	Dos Baños	0,1739
Vigas y Cadenas		Duela	0,6087	Tres Baños	0,3384
No tiene	0	Tablon / Gress	1,7882	Cuatro Baños	0,5217
Hormigón Armado	0,8074	Azulejo	0,227	+ de 4 Baños	0,6862
Hierro	0,449	Cemento Alisado	0,3689		
Madera Común	0,3109			Eléctricas	
Caña	0,1206	Revestimiento Interior		No tiene	0
Madera Fina	0,617	No tiene	0	Alambre Exterior	0,4545
		Madera Común	0,9865	Tubería Exterior	0,4868
Entre Pisos		Caña	0,3795	Empotradas	0,509
No Tiene	0	Madera Fina	3,845		
Hormigón Armado(Losa)	0,4465	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4384		
Hierro	0,2547	Tierra	0,2479		
Madera Común	0,1307	Mármol	2,995		
Caña	0,0468	Marmeton	2,115		
Madera Fina	0,422	Marmolina	1,235		
Madera y Ladrillo	0,171	Baldosa Cemento	0,6075		
Bóveda de Ladrillo	0,1578	Baldosa Cerámica	1,224		
Bóveda de Piedra	0,6642	Azulejo	2,4425		
		Grafiado	1,1732		
Paredes		Champiado	0,634		
No tiene	0	Piedra o Ladrillo Hormamental	3,0908		
Hormigón Armado	0,9314				
Madera Común	1,0752	Revestimiento Exterior			
Caña	0,4006	No tiene	0		
Madera Fina	1,4009	Madera Fina	0,4566		
Bloque	0,7715	Madera Común	0,3598		
Ladrillo	1,2855	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2029		
Piedra	0,7152	Tierra	0,115		
Adobe	0,5293	Mármol	1,223		
Tapial	0,5293	Marmeton	1,2423		
Bahareque	0,4273	Marmolina	1,2423		
Fibro-Cemento	0,7011	Baldosa Cemento	0,2227		
		Baldosa Cerámica	0,406		
Escalera		Grafiado	0,5444		
No Tiene	0	Champiado	0,2086		
Hormigón Armado	0,0478	Aluminio	2,5964		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Piedra o Ladrillo Hormamental	0,7072		
Hormigón Simple	0,0287	Cemento Alisado	2,6478		
Hierro	0,0375				
Madera Común	0,0353	Revestimiento Escalera			
Caña	0,0251	No tiene	0		
Madera Fina	0,089	Madera Común	0,0163		
Ladrillo	0,0189	Caña	0,015		
Piedra	0,0105	Madera Fina	0,307		
		Arena-Cemento	0,0072		
Cubierta		Tierra	0,0041		
No Tiene	0	Mármol	0,0442		
Hormigón Armado (Losa)	2,131	Marmeton	0,0442		
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3015	Marmolina	0,0442		
Estereoestructura	12,4042	Baldosa Cemento	0,128		
Madera Común	0,3224	Baldosa Cerámica	0,0623		
Caña	0,2231	Grafiado	0,3531		
Madera Fina	1,0727	Champiado	0,3531		
		Piedra o Ladrillo hormamental	0,0511		
		Tumbados			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,4555		
		Caña	0,161		
		Madera Fina	1,8873		
		Arena-Cemento	0,287		
		Tierra	0,166		
		Grafiado	0,3998		
		Champiado	0,4165		
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	1,2091		
		Estuco	0,6833		
		Cubierta			
		No Tiene	0		
		Arena-Cemento	0,3225		
		Baldosa Cemento	0,4999		
		Baldosa Cerámica	0,551		
		Azulejo	0,649		
		Fibro Cemento	0,7473		
		Teja Común	0,8209		
		Teja Vidriada	1,2872		
		Zinc	0,4383		
		Poliuretano	0,8165		
		Domos / Traslúcido	0,8165		
		Rubero y	0,8165		
		Paja-Hojas	0,1509		
		Cady	0,117		
		Teludo	0,4248		
		Puertas			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,6507		
		Caña	0,015		
		Madera Fina	1,3744		
		Aluminio	1,0728		
		Enrollable	0,8158		
		Hierro-Madera	0,0687		
		Madera Malla	0,03		
		Toi Hierro	1,1689		
		Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,2875		
		Madera Común	0,1794		
		Madera Fina	0,6293		
		Aluminio	0,7191		
		Enrollable	0,237		
		Hierro-Madera	1		
		Madera Malla	0,0706		
		Cubre Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,1914		
		Madera Común	0,0927		
		Caña	0		
		Madera Fina	0,5426		
		Aluminio	0,4338		
		Enrollable	0,5387		
		Madera Malla	0,021		
		Closets			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,3373		
		Madera Fina	0,7782		
		Aluminio	0,509		
		Toi Hierro	0,4669		

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

Se establece la constante P1 en el valor de: 11,77; y la constante P2 en el valor de: 11,37; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.74 o/oo (UNO

PUNTO SETENTA Y CUATRO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
---------------	-------------------------

Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

1.- El impuesto a la propiedad rural

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

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

07.-) Gastos e Inversiones

Art. 37.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON PENIPE

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

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

SECTOR HOMOGENEEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	7667	6917	5833	5000	4250	3500	2666	1750
SH 5.2	4510	4069	3431	2941	2500	2059	1569	1029
SH 6.3	1095	988	833	714	607	500	381	250

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

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

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

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE

MODERADA

SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie,

resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

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

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

Art. 40.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.92 o/oo (UNO PUNTO NOVENTA Y DOS POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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

Art. 43.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción; sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

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

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Penipe, a los veinte y ocho días del mes de noviembre del 2013.

f.) Ing. Fausto Chunata Inca, Alcalde del GAD-M Penipe.

f.) Lic. Iván Acosta Flores, Secretario de Concejo.

CERTIFICO.- Que la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 -2015, fue conocida, discutida y aprobada en primera y segunda definitiva instancia, por el. Concejo Municipal de Penipe, en las sesiones realizadas los días jueves catorce de noviembre de 2013 y jueves veinte y ocho del mes de noviembre del 2013, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Penipe, jueves 28 de noviembre del 2013.

f.) Lic. Iván Acosta Flores, Secretario de Concejo.

SECRETARÍA MUNICIPAL.- Que La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014-2015 fue remitida al señor Alcalde del cantón, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Penipe 04 de diciembre del 2013.

f.) Lic. Iván Acosta Flores, Secretario de Concejo.

ALCALDÍA MUNICIPAL.- Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente ordenanza municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y Gaceta Oficial. Penipe 05 de diciembre de 2013.

f.) Ing. Fausto Chunata Inca, Alcalde del GAD-M Penipe.

SECRETARÍA MUNICIPAL.- Proveyó y firmó, la Ordenanza que antecede, el señor Ing. Fausto Chunata Inca, ALCALDE DEL GAD-M PENIPE en la fecha que se indica.- Lo certifico.

f.) Lic. Iván Acosta Flores, Secretario de Concejo.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos

descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

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

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

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

Art. 1. DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 2. FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del cantón Pimampiro.

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

Art. 3. DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Art. 4. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que, la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 5. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Art. 6. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 7. VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 8. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente en la Dirección Financiera Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de la aprobación por el Concejo de la presente ordenanza y la legalización de la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

Art. 9. EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección Financiera Municipal, dispondrá a la Jefatura de Rentas y Avalúos, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la Dirección Financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 10. LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 11. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden:

primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 12. NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 13. RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 14. SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 15. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Rentas y Avalúos, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

Art. 17. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registrador de la propiedad enviarán a la Jefatura de Rentas y Avalúos, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente

les remitirán dicha Jefatura, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 18. OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 19. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 20. VALOR DE LA PROPIEDAD.-

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbana del cantón.

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES

CIUDAD DE PIMAMPIRO

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BASICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES											
SECTOR	Agua P.	Alcant.	Energ.	Alumb.	Vías	Ac.y Bor.	Red Tel.	RecBas	AseoCa	PROM,	No MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	50,00	98,56	94,33	28,44	84	18
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	50,00	1,44	5,67	71,56	16	
02 COBERTURA	95,63	90,80	92,50	92,53	48,83	35,80	53,73	63,67	6,53	64	30
DEFICIT	4,37	9,20	7,50	7,47	51,17	64,20	46,27	36,33	93,47	36	
03 COBERTURA	88,80	95,32	76,85	75,11	22,84	10,22	13,63	14,59	0,89	44	27
DEFICIT	11,20	4,68	23,15	24,89	77,16	89,78	86,37	85,41	99,11	56	
04 COBERTURA	74,19	66,59	47,50	44,13	18,11	6,40	14,73	14,65	0,80	32	30
DEFICIT	25,81	33,41	52,50	55,87	81,89	93,60	85,27	85,35	99,20	68	
05 COBERTURA	26,71	33,97	20,54	19,86	7,17	1,29	6,07	7,71	0,00	14	28
DEFICIT	25,81	33,41	52,50	55,87	81,89	93,60	85,27	85,35	99,20	68	
PROMEDIO	77	77	67	66	37	21	37	39	7	48	CIUDAD
DEFICIT	23	23	33	34	63	79	63	61	93	52	

PARROQUIA MARIANO ACOSTA

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BASICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES											
SECTOR	Agua P.	Alcant.	Energ.	Alumb.	Vías	Ac.y Bor.	Red Tel.	RecBas	AseoCa	PROM.	No MANZ
01											
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	36,40	29,00	0,00	100,00	0,00	63	6
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	63,60	71,00	100,00	0,00	100,00	37	
02											
COBERTURA	82,93	82,93	100,00	62,67	20,67	0,00	0,00	41,00	0,00	43	6
DEFICIT	17,07	17,07	0,00	37,33	79,33	100,00	100,00	59,00	100,00	57	
03											
COBERTURA	33,33	33,33	100,00	16,00	14,49	5,33	0,00	13,56	0,00	24	9
DEFICIT	66,67	66,67	0,00	84,00	85,51	94,67	100,00	86,44	100,00	76	
PROMEDIO	72	72	100	60	24	11	0	52	0	43	CIUDAD
DEFICIT	28	28	0	40	76	89	100	48	100	57	

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

CIUDAD DE PIMAMPIRO:

EJE COMERCIAL	150.00 Dólares	
LOCALIZACIÓN	DESDE	HASTA
Calle Ayacucho	Calle Bolívar	Calle Flores
Calle Flores	Calle Ayacucho	Calle Martínez
Calle Bolívar	Calle Ayacucho	Calle Martínez
Calle Olmedo	Calle Rocafuerte	Calle Bolívar
Calle Rocafuerte	Calle Olmedo	Calle Martínez
Calle Eugenio Espejo	Calle Rocafuerte	Calle Bolívar
Calle Martínez	Calle Rocafuerte	Calle Bolívar
Calle Paquisha	Luis A Martínez	J. Montalvo

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

CIUDAD DE PIMAMPIRO

Sector 1: Límite sup.(9.60)	115.00 Dólares	límite inf (8.30)	95.00 Dólares
Sector 2: Límite sup.(8.24)	66.00 Dólares	límite inf (5.75)	47.00 Dólares
Sector 3: Límite sup.(5.74)	22.00 Dólares	límite inf (5.04)	20.00 Dólares
Sector 4: Límite sup.(4.95)	11.00 Dólares	límite inf (3.03)	7.00 Dólares
Sector 5: Límite sup. (2.93)	6.00 Dólares	límite inf (1.07)	3.00 Dólares

PARROQUIA MARIANO ACOSTA

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 1: Límite sup.(8.85)	6.00 Dólares	límite inf (7.52)	5.00 Dólares
Sector 2: Límite sup.(7.22)	4.00 Dólares	límite inf (5.08)	3.00 Dólares
Sector 3: Límite sup.(4.60)	2.00 Dólares	límite inf (3.73)	1.50 Dólares

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/ FONDO	1.0 a 0.94
1.2.- FORMA	1.0 a 0.94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRAFICOS	COEFICIENTE
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.- VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a 0.88
HORMIGON	

ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a 0.93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENE O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cemen t	Tejuelo	Paja-Hojas
0,3066	1,2236	0,7803	0,7103	0,4167	0,6226	0,4752	0,4038	0,1434
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
0,0000	1,1714	0,5531	0,9092	0,9761	0,0000	0,6402	0,0000	0,0000
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
0,0000	0,5977	0,1704	0,6829	0,2731	0,0670	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Tol-Hierro				
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can.Combin				
0,0000	0,1075	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Alam.Ext.	Tub.Exteri	Empotrados					
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NO TIENE	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable.

80-84	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
85-89	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
90 ó más	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR 2	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR 2	TOTAL DETERIORO
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

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

Art. 21. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 22. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.20 o/oo (UNO PUNTO VEINTE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 23. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 24. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los inmuebles considerados obsoletos, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Art. 25. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 26. LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 27. TASA POR PROCESAMIENTO DE DATOS.- Se cobrará la cantidad de \$2,00 (Dos dólares Americanos) a todos los predios ubicados en los sectores urbanos de Pimampiro y Mariano Acosta. Esta contribución servirá para la actualización de los catastros.

Art. 28. 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, misma que consta en el COOTAD:

FECHA DE PAGO Y 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. 29. DEROGATORIA.- Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre toda otra norma que explícita o implícitamente se le opongan. De manera expresa se deroga la Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2012 – 2013, expedida el 19 de diciembre de 2011, publicada en la Gaceta Oficial N.5 del 22 de diciembre de 2011; y, en el Registro Oficial N.714 del 31 de mayo de 2012.

ART 30. VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio web institucional y además en el Registro Oficial y rige para el bienio 2014 -2015.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro a los veinte y tres días del mes de diciembre de dos mil trece.

f.) Crnl.(sp) José Emigdio Daza, Alcalde GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro.

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General Concejo Municipal.

CERTIFICO: Que la presente “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2014 -2015, en sesiones extraordinaria del 20 de diciembre y ordinaria del 23 de diciembre de dos mil trece, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 27 de diciembre de 2013.

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2014 - 2015”, y ordeno su PROMULGACION a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y en el Registro Oficial.

Pimampiro, 27 de diciembre de 2013.

f.) Crnl. (sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional y Registro Oficial de la presente “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2014 - 2015”, el señor Crnl. (sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los veinte y siete días del mes de diciembre de dos mil trece.- LO CERTIFICO.-

Pimampiro, 27 de diciembre de 2013.

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal.

No. 051-2014

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TENA****Considerando:**

Que, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador expresa los principios para el ejercicio de los derechos disponiendo, entre otros, que nadie podrá ser discriminado por razones de discapacidad, género, edad, condición socio económica, estado de salud y que el Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real a favor de los titulares que se encuentren en situación de desigualdad,

Que, los artículos 35, 47, 48, y 49 de la Constitución, dispone la atención prioritaria y especializada a las personas adultas mayores, personas con discapacidad, personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad en los ámbitos público y privado, así como les reconoce derechos y medidas a su favor, siendo el Estado quien garantiza las políticas de prevención de discapacidades, conjuntamente con la sociedad y la familia; y, procura la equiparación de oportunidades e integración social,

Que, artículo 36 de la Constitución de la República, establece que las personas adultas mayores, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos públicos, y privados, en especial en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considera adultas mayores a aquellas personas que han cumplido 65 años de edad,

Que, los artículos 1 y 14 de la Ley del Anciano disponen que las personas que han cumplido sesenta y cinco años de edad, sean éstas nacionales o extranjeras, que se encuentren legalmente establecidas en el País, gozan de exoneraciones de impuestos fiscales y municipales, de acuerdo a su patrimonio,

Que, el literal b) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), entre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados señala "La garantía sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República, de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales",

Que, en el Suplemento del Registro Oficial 796 del 25 de septiembre de 2012, se publicó la Ley Orgánica de Discapacidades, la misma que constituye un nuevo régimen legal que garantiza la vigencia, difusión y ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad establecidos en la Constitución de la República,

Que, el literal d) del artículo 34 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como atribuciones del Concejo Municipal, el crear, modificar, extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que preste y obras que ejecute,

Que, es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, cuente con un marco jurídico idóneo y adecuado a las nuevas exigencias legales, puesto que las personas con discapacidad, adultas mayores y personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad requieren de atención prioritaria, equitativa y de calidad en el pago de tasas, impuestos, contribuciones especiales de mejoras y obras de servicios básicos,

Que, la Comisión Permanente de Igualdad y Género del Concejo Municipal en sesión del 16 de enero de 2014, realizó el estudio y análisis de la Reforma a la Ordenanza que Regula la Exoneración en el Pago de Impuestos, Tasas y Contribuciones Especiales de Mejoras para las Personas con Discapacidad, Adultas Mayores y con Enfermedades Catastróficas o de Alta Complejidad del Cantón Tena, de conformidad al Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, expedido el 5 de diciembre de 2013,

Que, el Concejo Municipal de Tena, en sesiones ordinarias del 20 de agosto y 27 de noviembre de 2013, aprobó la Ordenanza que Regula la Exoneración en el Pago de Impuestos, Tasas y Contribuciones Especiales de Mejoras para las Personas con Discapacidad, Adultas Mayores y con Enfermedades Catastróficas o de Alta Complejidad del Cantón Tena;

Que, mediante Decreto Ejecutivo 171 del 5 de diciembre de 2013, publicado en el Registro Oficial 145 del 17 de diciembre de ese mismo año, la Presidencia de la República expidió el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, esto es posterior a la aprobación de la Ordenanza,

Y, en uso de las atribuciones conferidas en el artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE LA**ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA LA EXONERACIÓN EN EL PAGO DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD, ADULTAS MAYORES Y CON ENFERMEDADES CATASTRÓFICAS O DE ALTA COMPLEJIDAD DEL CANTÓN TENA.****CAPÍTULO I****OBJETO**

Art. 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular la exoneración en el pago de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras, para las personas con

discapacidad, adultas mayores y con enfermedades catastróficas o de alta complejidad del Cantón Tena, con la finalidad de disminuir inequidades y brechas sociales.

CAPÍTULO II

ÁMBITO Y COBERTURA

Art. 2.- Esta Ordenanza ampara a todas las personas con discapacidad, adultas mayores y con enfermedades catastróficas o de alta complejidad del Cantón Tena, así como a las personas naturales y jurídicas que tienen legalmente bajo su protección o cuidado a las personas con discapacidad.

CAPÍTULO III

ACREDITACIÓN DE LA O LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Art. 3.- De la acreditación.- Es documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza, la cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente; así como, el único documento requerido para todo trámite en los sectores público y privado. No es necesaria la presentación del certificado de votación para el trámite de exoneración.

Los representantes legales, entiéndase padre o madre de la persona con discapacidad, presentarán copias de su cédula de ciudadanía, certificado de votación y de los documentos personales de su representado, señalados en el primer inciso.

En caso de que el representante legal no sea el padre o madre de una persona con discapacidad, presentará copias a color de su cédula de ciudadanía, del certificado de votación, de la resolución y/o sentencia dictada por la autoridad competente, y de los documentos personales de su representado, señalados en el primer inciso.

Las personas jurídicas públicas, semipúblicas y privadas que intervienen en el ámbito de las discapacidades, presentarán copias del acuerdo ministerial, estatuto, documentos personales del representante legal y el certificado emitido por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

CAPÍTULO IV

APLICACIÓN DE LAS EXONERACIONES A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y/O LAS PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS QUE TENGAN LEGALMENTE BAJO SU PROTECCIÓN O CUIDADO A LA PERSONA CON DISCAPACIDAD

Art. 4.- Al impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tienen derecho a la exención del pago del impuesto predial, de manera proporcional de

acuerdo al grado de discapacidad, conforme la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

Esta exención se aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, cancelará el uno por ciento (1%) proporcional al excedente.

Art. 5.- Contribuciones especiales de mejoras.- Los descuentos para contribuciones especiales de mejoras se aplican conforme lo señalado en la Ordenanza Sustitutiva General Normativa para la Determinación, Gestión, Recaudación e Información de las Contribuciones Especiales de Mejoras por Obras Ejecutadas en el Cantón Tena.

Art. 6.- Tarifas de agua.- Las tasas por concepto del servicio de agua potable y alcantarillado doméstico, tienen la exoneración del cincuenta por ciento (50%) del valor del consumo mensual hasta por diez metros cúbicos. De sobrepasar este límite cancelará la tarifa normal del excedente tanto la persona con discapacidad como quien brinda sus cuidados.

Art. 7.- Arriendos en bienes municipales y empresas públicas municipales.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tienen legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, son beneficiarias del descuento del cincuenta por ciento (50%) en los arriendos de bienes municipales y de sus empresas públicas, de manera proporcional de acuerdo al grado de discapacidad, conforme la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

Art. 8.- Registro de la Propiedad.- La persona con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tienen legalmente bajo su protección o cuidado a la

persona con discapacidad, se benefician del derecho a la exoneración en el pago de los aranceles en el Registro de la Propiedad del Cantón Tena, de manera proporcional de acuerdo al grado de discapacidad, conforme la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

Esta exoneración se aplica en todos los trámites sin límites cuando la persona con discapacidad incremente su patrimonio.

CAPÍTULO V

PERSONAS ADULTAS MAYORES

Art. 9. Toda persona mayor de 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tenga un patrimonio que no exceda de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas, está exonerada del pago de toda clase de impuestos municipales, para lo cual debe presentar la declaración juramentada ante la Dirección Financiera en el formato elaborado por la Dirección de Procuraduría Síndica Municipal, con su justificativo que acredita esta exoneración.

Art. 10.- Tarifa de Agua.- Las personas adultas mayores tienen derecho a la exoneración del cincuenta por ciento (50%) del consumo de un medidor de agua potable de uso doméstico, siempre que este no sobrepase los 20 metros cúbicos, el exceso de este límite pagará las tarifas normales.

Para esta rebaja basta con presentar la cédula de ciudadanía o el carnet de jubilado y pensionista del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, datos que se verificarán por parte de la Dirección Financiera, en caso negativo se informará al peticionario por escrito y en forma motivada, los fundamentos de la resolución.

Art. 11.- Al impuesto predial.- Las personas adultas mayores tienen la exención conforme lo establece el artículo 14 de la Ley del Anciano en cuanto al pago del impuesto predial. Esta exención se aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, cancelará el uno (1%) por ciento proporcional al excedente.

Art. 12.- Contribuciones especiales de mejoras.- Los descuentos para contribuciones especiales de mejoras se aplica conforme los señalado en la Ordenanza Sustitutiva General Normativa para la Determinación, Gestión,

Recaudación e Información de las Contribuciones Especiales de Mejoras por Obras Ejecutadas en el Cantón Tena.

Art. 13.- Arriendos en bienes municipales y empresas públicas municipales.- Las personas adultas mayores son beneficiarias del descuento del cincuenta por ciento (50%) en los arriendos de bienes municipales y de sus empresas públicas.

Art. 14.- Registro de la Propiedad.- El porcentaje de exoneración al que tienen derecho las personas adultas mayores, es del cincuenta por ciento (50%) en el pago de los aranceles en el Registro de la Propiedad del Cantón Tena, de conformidad con la tabla vigente a la fecha, cuyo patrimonio no exceda de las quinientas (500) remuneraciones. Esta exoneración se aplica en todos los trámites sin límites en consideración al patrimonio sobre (1) un solo bien inmueble.

CAPÍTULO VI

DE LAS PERSONAS CON ENFERMEDADES CATASTRÓFICAS O DE ALTA COMPLEJIDAD

Art. 15. De la Acreditación.- Las personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad calificadas como personas con discapacidad son beneficiarias de esta Ordenanza de acuerdo a lo señalado en el Capítulo III; y, aquellas que no tienen esta calificación presentarán sus documentos personales, el certificado médico emitido el Ministerio de Salud Pública o del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y el formato de declaración juramentada elaborado por la Dirección de Procuraduría Síndica y proporcionado por la Dirección Financiera.

Art. 16. Al impuesto Predial.- Las personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, tienen la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Art. 17. Tarifas del servicio de agua potable y alcantarillado.- Las personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, para el pago de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario de uso doméstico tienen una rebaja del cincuenta (50%) por ciento del valor del consumo mensual hasta por diez (10) metros cúbicos.

Art. 18.- Contribuciones especiales de mejoras.- Los descuentos para contribuciones especiales de mejoras se aplican conforme los señalado en la Ordenanza Sustitutiva General Normativa para la Determinación, Gestión, Recaudación e Información de las Contribuciones Especiales de Mejoras por Obras Ejecutadas en el Cantón Tena.

Art. 19.- Arriendos en bienes municipales y empresas públicas municipales.- Las personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, son beneficiarias del

descuento del cincuenta por ciento (50%), en los arriendos de bienes municipales y de sus empresas públicas.

Art. 20.- Registro de la Propiedad.- Las personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, tienen derecho al cincuenta por ciento (50%) de exoneración en el pago de los aranceles en el Registro de la Propiedad del Cantón Tena, de conformidad con la tabla vigente a la fecha de su trámite, cuyo patrimonio no exceda de las 500 remuneraciones. Esta exoneración se aplica en todos los trámites sin límites en consideración al patrimonio sobre (1) un solo bien inmueble.

CAPÍTULO VII

DE LA ATENCIÓN PREFERENTE, EVALUACIÓN Y SANCIÓN

Art. 21.- Las personas con discapacidad, adultas mayores, con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, tienen tratamiento preferencial en todo tipo de trámites, por lo que es responsabilidad de los servidores públicos y trabajadores municipales el cumplimiento de esta disposición. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, realizará la publicidad necesaria, así como la capacitación al personal encargado de estos trámites. El incumplimiento a esta disposición por parte de los servidores y trabajadores municipales se considerará falta disciplinaria y se sancionará de acuerdo a la Ley Orgánica del Servicio Público y su Reglamento y al Código del Trabajo, sin perjuicio de que el afectado ejerza las acciones legales que correspondan.

Art. 22.- Se consideran infracciones las violaciones a lo establecido en la presente Ordenanza, las mismas que se sancionan de conformidad con el procedimiento administrativo establecido en la Sección IV del Capítulo VII, del Título VIII del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 23.- La Dirección Financiera del GAD Municipal de Tena deberá presentar hasta el 3 de diciembre de cada año, a la Comisión Permanente de Igualdad y Género del Concejo Municipal, un informe anual respecto a la ejecución de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- La Comisión Permanente de Igualdad y Género vigilará el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Segunda.- En caso de existir varios beneficios sociales, respecto del pago de un mismo servicio, la Municipalidad aplicará el de mayor beneficio.

Tercera.- Aquellos contribuyentes que obtengan el beneficio de esta Ordenanza proporcionando información equivocada, errada o falsa, pagarán el tributo íntegro con los intereses correspondientes, sin perjuicio de la responsabilidad penal respectiva.

Cuarta.- La persona que considere que en la aplicación de esta Ordenanza se afecta sus derechos e intereses por un acto de la Autoridad Municipal, puede interponer como

medio de defensa los recursos administrativos establecidos en la Sección V, del Capítulo VII, del Título VIII, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Quinta.- El Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, realizará todas las acciones necesarias a fin de que la presente Ordenanza sea conocida y aplicada adecuadamente por todas las personas naturales o jurídicas, involucradas en el tema y, buscará los medios idóneos para la aplicación efectiva de sanciones en caso de incumplimiento.

Sexta.- La presente Ordenanza prevalecerá sobre cualquier otra que se contraponga.

Séptima.- La Dirección de Desarrollo Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, en coordinación con las Direcciones de Servicios Públicos y Saneamiento Ambiental, de Desarrollo Vial y Obras Públicas, de Gestión de Territorio, el Registro de la Propiedad, la Unidad de Avalúos y Catastros y las Empresas Públicas Municipales, serán responsables de actualizar permanentemente el catastro de beneficiarios en el sistema informático institucional, para el cumplimiento de esta Ordenanza.

Octava.- En el caso de existir solicitudes de exoneración que no contemple la presente Ordenanza, el Concejo Municipal será el encargado de resolverlas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Se reconoce a las personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad los derechos de esta Ordenanza, desde la fecha en la que presentaron la solicitud a la Municipalidad de Tena.

Segunda.- La certificación e identificación de discapacidad conferida por el Consejo Nacional de Igualdad de Discapacidades, es el documento habilitante hasta que las personas con discapacidad obtengan la nueva cédula de ciudadanía emitida por el Registro Civil, Identificación y Cedulación, en la que conste su condición de discapacidad, su tipo, nivel y porcentaje. Se otorga un año de plazo a partir de la publicación de la presente Ordenanza para que las personas con discapacidad adquieran su nueva cédula de ciudadanía.

Tercera.- La Dirección de Procuraduría Síndica Municipal en un plazo de quince días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, elaborará el formato de Declaración Juramentada y remitirá a la Dirección Financiera para su aplicación sin costo alguno.

DISPOSICIÓN FINAL

Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiendo además sociabilizarse a través de la Gaceta Municipal, la página web institucional y los medios de comunicación social.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, A LOS DIECISEIS DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL CATORCE.

f.) Ing. Washington Varela Salazar, Alcalde.

f.) Ab. Edison Romo Maroto, Director Secretaría General.

DIRECCIÓN DE SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.- En legal forma CERTIFICO: Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, del nueve y dieciséis de enero de dos mil catorce.- LO CERTIFICO:

f.) Ab. Edison Romo Maroto, Director Secretaría General.

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.- Tena, veinte y cuatro de enero de dos mil catorce. Las 08H00. Por reunir los requisitos legales exigidos; de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.

f.) Ing. Washington Varela Salazar, Alcalde.

DIRECCIÓN DE SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, el señor ingeniero Washington Varela Salazar, Alcalde del cantón Tena, en la fecha y hora señaladas.- **LO CERTIFICO.**

f.) Ab. Edison Romo Maroto, Director Secretaría General.

EL REGISTRO OFICIAL no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su promulgación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.



REGISTRO OFICIAL
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



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

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

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



www.registroficial.gob.ec