



REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 533

**Quito, viernes 18 de
marzo de 2016**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 394-1800
Exts. 2301 - 2305

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

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

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

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Balsas: Que reforma a la Ordenanza que determina la administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017 2**
- **Cantón Balsas: Que reforma a la Ordenanza que reglamenta la prestación de servicio del camal municipal..... 15**
- **Cantón Pedernales: Sustitutiva a la Ordenanza que regula el proceso de adjudicación, escrituración y venta de terrenos mostrencos, fajas y lotes, ubicados en la zona urbana, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados, que sustituye a la Ordenanza que regula el proceso de adjudicación y venta de terrenos municipales ubicados en la zona urbana y zonas de expansión urbana 18**
- **Cantón Santa Rosa: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017 26**
- **Cantón Tulcán: Que establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural, provenientes de errores de medición y forma de adjudicación 43**

**EL CONCEJO DEL MUNICIPAL
DEL CANTÓN BALSAS**

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos

generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

La Reforma a La Ordenanza que Determina la Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016 -2017 en el cantón Balsas

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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

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

Artículo 5.- DEL CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes

inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

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

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

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

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

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

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias

urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Balsas 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 CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

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

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

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos

previstos en los artículos **115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

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

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

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la

cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

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

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

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

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015

SECTOR	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA			VIAS	INFRAE COMPLEMENT		SER. MUNI	PROM.	N°
		ALCAN	AGUA	ENERG		TELEF	ACERA Y BOR-DILLOS			
HOMOGENEO	DEFICIT							SERVIC	MANZ	
1	Cobertura	91.15	95.58	88.24	98.07	95.41	46.24	90.82	86.50	17
	Deficit	8.85	4.42	11.76	1.93	4.59	53.76	9.18	13.50	
2	Cobertura	69.6	82.58	81.11	73.33	71.89	16.78	71.78	66.72	18
	Deficit	30.4	17.42	18.89	26.67	28.11	83.22	28.22	33.28	
3	Cobertura	47.79	64.54	62.84	47.56	44.84	9.10	50.06	46.68	31
	Deficit	52.21	35.46	37.16	52.44	55.16	90.90	49.94	53.32	
4	Cobertura	36.72	43.52	41.65	31.09	27.80	1.60	28.67	30.15	30
	Deficit	63.28	56.48	58.35	68.91	72.20	98.40	71.33	69.85	
5	Cobertura	14.66	22.66	23.23	17.91	7.74	0.77	10.84	13.97	31
	Deficit	85.34	77.34	76.77	82.09	92.26	99.23	89.16	86.03	
PROMEDIO	COBERTURA	51.98	61.77	59.41	53.59	49.54	14.90	50.43	48.80	
COB Y DEF	DEFICIT	48.02	38.23	40.59	46.41	50.46	85.10	49.57	51.20	

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

VALOR TERRENO CATASTRO 2015

AREA URBANA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR	LIMITE INFERIOR	VALOR	N° MANZ.
1					17
	9.580	110.00	8.050	92.00	
2					18
	7.850	90.00	6.230	71.00	

3	6.200	80.00	4.540	59.00	31
4	4.480	60.00	2.870	38.00	30
5	2.810	30.00	1.150	12.00	31

Valores vigentes para predios urbanos del programa CAM y SAERC, para su aplicación en el presente bienio.

Valor del M2 de terreno categoría N° 1 = **110.00**

Valor del M2 de terreno categoría N° 2 = **90.00**

Valor del M2 de terreno categoría N° 3 = **80.00**

Valor del M2 de terreno categoría N° 4 = **60.00**

Valor del M2 de terreno categoría N° 5 = **30.00**

Para zonas marginales de Balsas y Bellamaria se aplica un valor de \$30.00

Para el primer rango entre \$5 y \$40, se aplica un valor de \$60.00

Para el segundo rango entre \$ 41 y \$ 50, se aplica un valor de \$80.00

Para el tercer rango entre \$ 55 y \$ 65, se aplica un valor de \$ 90.00

Para el cuarto rango igual o mayor a \$ \$66, se aplica un valor de \$ 110.00

Áreas mayores a 500 M. que no han sido urbanizadas, quedaran con el mismo valor del M2 que han venido tributando.

PREDIOS URBANOS VALOR M2	
LIMITE MAXIMO	110
	90
	80
	60
LIMITE MINIMO	30

Del valor base que consta en el sistema, del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de cada predio, se modifican los valores de acuerdo al cuadro arriba indicados, 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.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- Relación Frente/fondo	Peor 0.10 – Mejor 0.15455
1.2.- Forma	Mejor 0.10 a 0.12727
1.3.- Acceso al Lote	Principal 0.172773 Secundaria 0.14364
	Peatonal 0.05636 Otra 0.02727
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- Características del Suelo	Niv. Bajo y Sob.Nivel 0.06364, a Nivel 0.13636
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- Infraestructura Básica	1.0 a 88
Agua Potable	Tiene 0. 11818 No Tiene 0.10000

Alcantarillado	Tiene 0.16364 No Tiene 0.1000
Energía Eléctrica	Tiene 0. 10000 No Tiene 0.03636
3.2.- VIAS	COEFICIENTE
Adoquín	0.16364
Hormigón	0.12727
Lastre	0.10000
Tierra	0.10000
3.3.- Infraestructura Complementaria y Servicios	1.0 a. 93
Aceras	
Bordillos	
Red Telefónica	Tiene 0.12727 No Tiene 0.1000
Recolección de Basura	
Aseo de Calles	

b.-) Valor de edificaciones

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

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

VARIABLES DE LA FICHA CATASTRAL, COMPONENTES BASICOS DE LA CONSTRUCCIÓN

<u>COMPO-NENTE</u>	<u>VARIABLE</u>	<u>PRECIOS PROMEDIO</u>
ESTRUCTURA	MADERA	23.91
	HORMIGON ARMADO	47.84
	MIXTA	29.67
	AUTO SOPORTANTE	0.00

PAREDES	MADERA	3.90
	ADOBE/TAPIAL	3.12
	BLOQUE	7.58
	CAÑA GUADUA	2.34
	LADRILLO	8.92
CONTRAPISOS	TIERRA	0.28
	PIEDRA	4.02
	MADERA	12.02
ENTREPISOS	MADERA	14.12
	HORMIGON ARMADO	25.66
CUBIERTA	ZINC	12.41
	ASBESTO CEMENTO	10.16
	TEJA COMUN	7.90
	TEJA VIDRIADA	11.45
	TERRAZA H° A°	29.65
COMPONENTES DE ACABADOS DE LA CONSTRUCCION		
PISOS	CEMENTO ALIZADO	4.45
	DUELA	9.26
	PARQUET	12.50
	CERAMICO	18.01
	MARMOL	27.01
TUMBADOS	MADERA	8.14
	ESTUCO O SIMILAR	6.11
	CEMENTO CHAMPEADO	11.46
	FIBRA MINERAL	6.41

PUERTAS	MADERA	4.65
	ENROLLABLES	11.64
	HIERRO / ALUMINIO	2.91
VENTANAS	MADERA	2.52
	ENROLLABLES	11.11
	HIERRO/ ALUMINIO	4.45
AGUA POTABLE	SI TIENE	0.91
BAÑOS COMPLETOS	SI TIENE	1.92
INSTALACIONES ELEC	SI TIENE	2.97
EQUIPO ESPECIAL	SI TIENE	48.97

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

Artículo 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

En la planilla de pago del impuesto predial, se incluirá **tres dólares** por concepto de gastos administrativos

Artículo 29.- IMPUESTO 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.1 o/oo (UNO PUNTO UNO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

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

Artículo 35.- EPOCADE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se

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

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

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

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

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

Artículo 41. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

CUADRO DE SECTORES HOMOGENEOS

N°	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1 – \$ 1,500
2	SECTOR HOMOGENEO 3.2 – \$ 1,000
3	SECTOR HOMOGENEO 5.3 – \$ 800.00
4	SECTOR HOMOGENEO 5.11 – \$ 30.000
5	SECTOR HOMOGENEO 3.12 -\$ 5.000

SECTORES HOMOGENEOS DEL ÁREA RURAL DE BALSAS

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

MATRIZ GENERADA SEGÚN LOS SECTORES HOMOGENEOS

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	1,860	1,700	1,500	1,300	1,040	720	520	300
SH 3.2	1,240	1,133	1,000	866.67	693.33	480	346.67	200
SH 5.3	1,430.77	1,307.69	1,153.85	1,000	800	553.85	400	246.15
SH 3.11	37,200	34,000	30,000	26,000	20,800	14,400	10,400	6,000
SH 3.12	6,333.33	5,600	5,000	4,333.33	3,466.67	2,666.67	2,000	1,200

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Artículo 42.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

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

Artículo 44. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del 1.1 o/oo (uno punto uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

En la planilla del impuesto predial, se incluirá un valor de **tres dólares** por servicios administrativos

Artículo 46. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los

contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

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

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

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

Artículo 48.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Artículo 49. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Balsas, a los 30 días del mes de diciembre de 2015.

f.) Manuel Andrés Pinto Ramírez, Alcalde Municipal.

f.) Ab. Egidio Celi Espinoza, Secretario del Concejo.

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE
BALSAS**

CERTIFICA:

Que, la Ordenanza que Reglamenta la Prestación del Servicio del Camal Municipal en el cantón Balsas, fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias celebradas los días 24 y 30 de diciembre de 2015.

Balsas, diciembre 30 de 2015.

f.) Ab. Egidio Celi Espinoza, Secretario del Concejo.

ALCALDE MUNICIPAL DEL CANTÓN BALSAS

Manuel Andrés Pinto Ramírez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balsas, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD” declara sancionada la Ordenanza que antecede, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes.- PUBLIQUESE.

Balsas, enero 06 de 2016.

f.) Manuel Andrés Pinto Ramírez, Alcalde del cantón Balsas.

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL
DE BALSAS**

CERTIFICA:

Que, el Señor Alcalde del cantón Balsas, sancionó la ordenanza que antecede el día 06 de enero de 2016.

Balsas, enero 06 de 2016.

f.) Ab. Egidio Celi Espinoza, Secretario del Concejo.

**EL I. CONCEJO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BALSAS**

Considerando:

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: **“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana..”;**

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de su competencia y jurisdicciones territoriales;

Que, Según lo dispuesto en el Art. 264 numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador los gobiernos municipales son competentes para prestar los servicios públicos en el cantón de manera especial desarrollar actividades de saneamiento ambiental;

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

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define a la autonomía otorgada en la Constitución como “... el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”...;

Que, el literal f) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: **a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir** a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; **l) Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios;**

Que, según lo dispuesto en el Art. 55 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se hace necesario reglamentar los servicios que prestare el Camal Municipal ubicado en la cabecera cantonal de Balsas;

Que, el Art. 55, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dentro de las atribuciones del Concejo Municipal señala que: “**El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones**”;

Que, de acuerdo con el literal c) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es atribución del Concejo Municipal,

la de crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el literal b) del Art. 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que la prestación de los servicios de rastreo serán regulados mediante ordenanza;

Que, es necesario en el cantón Balsas, ejercer el control sanitario-técnico del ganado bovino, porcino y lanar, en el proceso de ingreso al camal, la matanza, faenamiento, transporte y expendio del producto faenado, mismo que será destinado para el consumo humano; y,

En ejercicio de las facultades legislativas que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República y Art. 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En ejercicio de las facultades legislativas que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 264 párrafo final de la misma normativa suprema; y, en uso de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del Art. 57 y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Administración y Descentralización

Expide:

LA SIGUIENTE REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA PRESTACION DE SERVICIO DEL CAMAL MUNICIPAL EN EL CANTÓN BALSAS

Art 1.- OBJETO.- La presente ordenanza tiene por objeto regular las normas a las que están sometidas todas las personas que laboran en el Camal Municipal, demás actividades que tienen relación al expendio de carnes rojas, ingreso de animales y condiciones sanitarias en que se encuentran los mismos.

Art 2.- Responsables del Servicio.- El funcionamiento del Camal Municipal estará bajo la responsabilidad del Comisario/a Municipal y del Médico Veterinario.

Art 3.- El Comisario/a Municipal.- Velara por el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza que dará lugar al normal funcionamiento del Camal, que implica la matanza y el faenamiento del ganado en mejores condiciones higiénicas y siguiendo los procedimientos y técnicas modernas para el manejo y despacho de la carne.

Art. 4.- El Médico Veterinario.- Examinara el ganado y autorizara la matanza y su venta o su decomiso destrucción y/o incineración.

La venta será autorizada por el Médico Veterinario el que, previo la salida del ganado faenado, deberá ser registrado y sellado.

Art 5.- De los usuarios del servicio.- Son usuarios del servicio las personas naturales o jurídicas o sociedades de hecho, que se dedican a introducir al camal por su cuenta ganado para la matanza o faenamiento del mismo en forma

permanente, los mismos que están obligados a utilizar las instalaciones del Camal Municipal.

Art 6.- Procedimiento.- Para acceder a este servicio, las personas sean naturales o jurídicas que se dediquen a esta actividad se inscribirán en forma anual en el **Registro de Usuarios de los Servicios del Camal**. Los mismos que se mantendrán constantemente actualizados en la Sub-Sección de Rentas del Departamento Financiero.

El Registro de usuarios de los servicios del camal contendrá los siguientes datos:

- a) Nombres y Apellidos
- b) Numero de cedula de ciudadanía
- c) Dirección domiciliaria
- d) Clase de ganado a cuyo expendio se dedica
- e) Firma de usuario.

Art 7.- De los Derechos de Inscripción.- Las personas interesadas por primera vez en acceder al servicio, deberán presentar una solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, la misma que contendrá los datos personales, dirección domiciliaria y tipo de ganado a cuyo expedido dedicara su actividad económica, autoridad que deberá aceptar o negar tal pedido en el plazo de ocho días posteriormente a su presentación caso contrario se entenderá como aceptada.

Una vez aprobada la solicitud o aceptada por el ministerio de ley, el Comisario o Comisaria Municipal enviara la solicitud al Departamento Financiero para que proceda a autorizar el respectivo registro, previo al pago de **USD \$ 20,00** por concepto de matrícula de inscripción, la misma que tendrá vigencia una año, y podrá ser renovada previo al cumplimiento de las formalidades antes indicadas.

Art 8.- Previo a la introducción de ganado en el Camal Municipal para su matanza y faenamiento, los usuarios de este servicio pagaran en la Tesorería Municipal, por cada cabeza de ganado, lo siguiente tasa:

- a) Por el faenamiento de ganado vacuno USD \$ 5,00(tres dólares).
- b) Por faenamiento de ganado porcino, caprino, ovino o lanar USD \$ 4,00(tres dólares).

El comprobante de pago de la respectiva tasa, deberá ser entregada al Médico Veterinario Municipal, el mismo que los devolverá anexados a su informe diario dirigido al Comisario o Comisaria Municipal.

DEL CONTROL SANITARIO DEL GANADO DESTINADO A LA MATANZA Y FAENAMIENTO.

Art 9.- Previo a la introducción de ganado al camal Municipal, destinado para la matanza, este será examinado por el Médico Veterinario Municipal, examen que se practicara al ganado en pie y en movimiento para determinar el estado de salud del animal.

Si en un animal, así como los órganos extraídos del mismo, se observe alguna lesión producida por enfermedad o cualquier anomalía que infundiera sospecha o temor de insalubridad se deberá retener el animal y someterlo a examen de laboratorio, además de tomarse los respectivos datos de filiación del animal para inspeccionar su origen y procedencia.

De comprobarse que la parte del órgano extraído del animal, esta defectuoso insalubre o en cualquier otro estado que no sea apto para el consumo humano, será decomisado e incinerado o destruido.

De la matanza de emergencia.

Art 10.- La matanza de emergencia y fuera de las horas de trabajo del Camal, será autorizado por el Médico Veterinario quien coordinara con el Comisario Municipal, solo en los siguientes casos:

- a) Por fractura que imposibilite la locomoción del animal y que ponga en peligro eminente su vida, siempre que se compruebe que está apto para el consumo humano.
- b) Por traumatismo que ponga en peligro la vida del animal.

Del Control de Filiación y procedencia del Ganado.

Art 11.- El Comisario o Comisaria Municipal de Balsas, previo a la introducción del ganado al Camal, se exigirá al usuario del servicio, la presentación de los documentos que acrediten la compra y procedencia del mismo, su filiación (marcas), así como el correspondiente permiso de movilización otorgada por las autoridades oficiales del ramo.

Una vez cumplida las disposiciones sobre el control sanitario del ganado en pie, así como las previstas en este artículo y el pago de la respectiva tasa, el Médico Veterinario autorizara la matanza y faenamiento del ganado en el Camal Municipal.

Art 12.- Queda terminantemente prohibido matar o faenar con fines comerciales fuera del Camal Municipal, cualquier tipo de ganado, el incumplimiento de esta disposición será sancionada con el decomiso de la carne, más el pago del doble de la tasa por, matanza o faenamiento por concepto de multa y en caso de reincidencia será juzgado al amparo de lo que establece el Código de Salud vigente.

EL horario de la entrada de los animeles al Camal Municipal, será desde las 08H: 00 hasta las 18H: 00

Art 13.- Sera obligatorio pesar la carne faenada en una sola balanza, autorizada y controlada por el Comisario o Comisaria Municipal, Inspector Municipal o Inspector del Camal Municipal.

Art 14.- SANCIONES.- De comprobarse que el faenamiento del ganado ha sido realizado contraviniendo lo establecido en los artículos 4 y 9 de la presente ordenanza,

se impondrá una multa equivalente a una remuneración básica mínima unificada para el trabajador privado vigente a la fecha del faenamiento.

Art. 15.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balsas se reserva el derecho de dar en arrendamiento las instalaciones del Camal Municipal por periodos mínimos de un año, mismo que podrá ser renovado por acuerdo de las partes.

Art. 16.- Para establecer el canon de arrendamiento se deberá contar con un informe técnico avalizado por el Comisario o Comisaria Municipal, Médico Veterinario y Director de Obras Públicas, para establecer el valor más conveniente a los intereses institucionales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.- En caso que se resuelva dar en arrendamiento las instalaciones del Camal Municipal se deberá contar en forma previa con el reglamento correspondiente.

DEROGATORIA.- Quedan derogadas todas las Ordenanzas, Acuerdos o Resoluciones que se opongan a la siguiente Ordenanza.

VIGENCIA.- la presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en el registro oficial

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Balsas, a los 30 días del mes de diciembre de 2015.

f.) Manuel Andrés Pinto Ramírez, Alcalde Municipal.

f.) Ab. Egidio Celi Espinoza, Secretario del Concejo.

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE
BALSAS**

CERTIFICA

Que, la Ordenanza que Reglamenta la Prestación del Servicio del Camal Municipal en el cantón Balsas, fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias celebradas los días 24 y 30 de diciembre de 2015.

Balsas, diciembre 30 de 2015.

f.) Ab. Egidio Celi Espinoza, Secretario del Concejo.

ALCALDE MUNICIPAL DEL CANTÓN BALSAS

Manuel Andrés Pinto Ramírez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balsas, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD” declara sancionada la Ordenanza que antecede, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes.- PUBLIQUESE.

Balsas, enero 06 de 2016.

f.) Manuel Andrés Pinto Ramírez, Alcalde del cantón Balsas.

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE
BALSAS**

CERTIFICA

Que, el Señor Alcalde del cantón Balsas, sancionó la ordenanza que antecede el día 06 de enero de 2016.

Balsas, enero 06 de 2016.

f.) Ab. Egidio Celi Espinoza, Secretario del Concejo.

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

Considerando:

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

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que toda persona tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el Art. 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al 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, 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, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda;

Que, el Art. 622 del Código Civil establece que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Que, el Art. 4 literal f), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización instituye que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tienen entre uno

de sus fines la obtención de 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 Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé, que son bienes municipales aquellos sobre los cuales las Municipalidades ejercen dominio;

Que, el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé, que constituyen bienes de dominio privado de la Municipalidad, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Que, la Ley Orgánica reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD publica en el Registro Oficial suplemento número 966 del 21 de enero del 2014, en su art. 43, establece: “agregase después del artículo 481, el siguiente: “Artículo 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición 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.

Para el caso de las demás Instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.” 481.1 del COOTAD.

Que, el Gobierno Autónomo descentralizado municipal de Pedernales, a través de la Dirección Financiera, mantiene el inventario valorizado de los bienes de dominio privado, en estricta aplicación de lo dispuesto por el Art. 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, en el cantón existen bienes inmuebles urbanos en posesión de vecinos del lugar, los que en la actualidad carecen de justo título de dominio, y que por disposición de la ley son de propiedad del GAD, hecho que constituye un problema de orden social, que debe ser solucionado por esta ocasión;

Que, el Art. 486, en el literal f) determina la potestad de establecer los procedimientos de titulación administrativa, a favor de los poseedores de predios que carecen de título.

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Pedernales con fecha 4 de junio de 2012, resolvió sancionar y disponer la publicación y ejecución de la ordenanza que regula la adjudicación y venta de terrenos municipales.

En uso de las facultades legislativas prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expende:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PEDERNALES, QUE SUSTITUYE A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PEDERNALES.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- Principios.- Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del cantón mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales y mostrencos, es prioritario:

- a) Adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, de las cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Pedernales.
- b) Otorgar escrituras públicas a los posesionarios de terrenos municipales y mostrencos;
- c) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;
- d) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio; Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad; y.
- e) Determinar un valor justo a pagar por la adjudicación y venta de lotes y fajas de terreno.

Art. 2.- Base legal.- El Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que establece que Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Art. 3.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza será aplicada en las áreas urbanas, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Pedernales, a los solares que estén actualmente ocupados de conformidad con lo que dispone el Art. 2 de esta ordenanza, que no estén en litigio ni pese sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad.

Art. 4.- La posesión.- Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño por el lapso mínimo de 5 (cinco) años; 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.

Art. 5.- Beneficiarios.- Serán beneficiarios de la legalización de terrenos mostrencos las personas que demuestren haber estado en posesión del terreno, por 5 años en forma pacífica y con el ánimo de señor y dueño.

CAPITULO II

DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

Art. 6.- Bienes municipales de dominio privado.- Se entenderán como tales los señalados en el Art. 419 del

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 7.- Bienes Mostrencos.- Se consideran a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido, y que no tengan un título debidamente inscrito. Para los efectos de esta ordenanza, a los bienes mostrencos se los clasifica en:

Lotes.- Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Fajas.- Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no puedan soportar una construcción independiente de los terrenos e inmuebles vecinos, y no sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales y la regulación territorial, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Se considerarán también como fajas de terreno, las que se originan, por variación en el ancho de una vía pública, canal, camino, etc.

Art. 8.- Adjudicación forzosa.- De acuerdo al artículo 482 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dice que cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años.

En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

Art. 9.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.- Los bienes mostrencos denominados lotes, sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado contemplados en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que se encuentren en posesión por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años.

Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y su consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

Art. 10.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado debidamente inventariados y valorizados de acuerdo a los procedimientos establecidos en esta ordenanza, que no han tenido un uso específico y que permitan revertirse para el desarrollo del cantón o beneficien a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

CAPÍTULO III

REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Art. 11.- De las personas en posesión de los bienes.- Se requiere:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión y donde hiciere constar señalamiento de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para futuras notificaciones.
- c) Copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación actualizado.
- d) Certificado actualizado de no adeudar a la Municipalidad.
- e) Certificado actualizado de no adeudar a la Empresa Pública municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Pedernales EPMAPA-PED.
- f) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de no poseer bienes inmuebles mostrencos, lotes o fajas en el área urbana y semiurbana o urbano marginal, vendidos, donados o adjudicados por la Municipalidad del cantón,
- g) Levantamiento Planimétrico georreferenciado del bien materia de la adjudicación.
- h) Declaración juramentada notariada, la misma que contendrá: la afirmación de que el solicitante está en posesión de ese terreno por más de 5 años, relación o circunstancia sobre los actos de posesión del bien y de que esta ha sido pública, pacífica e ininterrumpida con el ánimo del señor o dueño; declaración de solicitante en la que afirme que el dominio del bien así como su uso, goce y tenencia, no haya sido materia de pronunciamiento previo de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada ni se encuentra en estado de Litis pendencia en la jurisdicción ordinaria ni en proceso administrativo en el organismo competente;
- i) Certificación del gobierno parroquial que de fe sobre la posesión real que ejerce el ciudadano sobre el bien que se pretende legalizar en caso de que el mismo se ubique en las zonas urbanas de las parroquias rurales.

- j) Certificado de avalúo y catastro.
- k) Certificado de la Unidad de Riesgos Municipal, en el que conste que el inmueble no esté ubicado en zona de riesgos.

Art. 12.- De las personas que deseen adquirir fajas de terrenos.- Se requiere:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Solicitud dirigida al señor Alcalde requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión; y donde hiciere constar señalamiento de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para futuras notificaciones.
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Certificado actualizado de no adeudar a la Municipalidad.
- e) Certificado conferido por la Registraduría de la Propiedad del Cantón del bien inmueble, al cual se desea incorporar la faja de terreno solicitada.
- f) Copia simple de la escritura del bien inmueble.
- g) Levantamiento Planimétrico georeferenciado del área de terreno del que se solicita la venta.
- h) Certificado de avalúo y catastro.

Para la adjudicación de los terrenos a los que se refiere este artículo, se aplicará a los procedimientos de la subasta que consagra el Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para este caso serán debidamente reglamentados.

Art. 13.- De las entidades públicas o privadas con finalidad social.- Se registrarán por su propio ordenamiento jurídico, previsto en la normativa expedida al respecto. Las entidades privadas, para efectos de demostrar los ingresos mensuales, lo harán en base al aporte de los socios y de terceros. En el caso de las instituciones públicas, se exceptúa la condición de no poseer otro

Art. 14.- De la declaración juramentada y de la prueba de la posesión.- Las personas que soliciten la legalización de lotes, probarán la posesión del bien por un lapso ininterrumpido de cinco años; estableciendo que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al bien. También debe indicarse que los posesionarios no están impedidos para obligarse y contratar. La declaración juramentada realizada ante el Notario Público del cantón, debe además contener:

- a) El lapso o tiempo de posesión que mantiene del bien
- b) Determinación de la ubicación del lote de terreno (barrio, sector, parroquia), características, linderos actualizados;

- c) La determinación de las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien.
- d) Que no hay reclamo, discusión, litigio o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen; y,
- e) El número de personas que habitan en el bien y el grado de parentesco que mantienen entre sí;
- f) Justificar su estado civil o unión de hecho; y,
- g) Que se indique de manera expresa que se libera a la Municipalidad de toda responsabilidad por la información proporcionada.

CAPÍTULO IV

DEL TRÁMITE

Art. 15.- De la calificación de las solicitudes.- Una vez recibidas las solicitudes y expedientes de legalización de los bienes inmuebles a favor de los beneficiarios, el señor Alcalde a través de la Coordinación de legalización de tierras adscrita a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, calificará sobre la base de los requisitos indicados en los artículos 11 y 12 de la presente ordenanza la factibilidad y legitimidad de la venta del bien inmueble. Para ello requerirá el levantamiento de una ficha socioeconómica a cargo de la Dirección de Desarrollo Comunitario del GAD en la que se deberá especificar la condición socioeconómica a la que pertenece el beneficiario y justifique su calificación.

Art. 16.- Notificación al beneficiario.- Una vez calificados los requisitos y conforme el resultado de la Ficha Socioeconómica, a través de una comunicación de la Coordinación de legalización de tierras se notificará al beneficiario la calificación favorable o desfavorable, quien en el término de tres (3) días podrá pedir aclaración, ampliación o impugnación si lo considerara pertinente.

De ser calificada la solicitud, el señor Alcalde a través de la Unidad de Legalización de tierras remitirá la información presentada a los Departamentos pertinentes, para la elaboración de sus respectivos informes.

CAPÍTULO V

DE LOS INFORMES Y CERTIFICACIONES

Art. 17.- De la certificación financiera.- La Dirección Financiera certificará si el terreno solicitado consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado; informará si el bien ha dejado de ser útil, si es conveniente su enajenación; en definitiva, se referirá a la productividad del inmueble.

Al final del proceso, también emitirá un recibo de cobro por concepto del valor del terreno.

Art. 18.- De la certificación de la Dirección de Planificación.- La Dirección de Planificación presentará el informe de regulación urbana que contendrá las

afectaciones existentes de ser el caso, en el que deberá incluir el levantamiento Planimétrico a fin de determinar la superficie, linderos en el que consten las vías existentes y futuras vías circundantes al predio, así como aquellas que afectaren al mismo.

Art. 19.- De la certificación de Avalúos y Catastros.- El funcionario de Avalúos y Catastros realizará la inspección respectiva, a fin de determinar y verificar la superficie, linderos y valor comercial del bien inmueble, y emitirá visto bueno.

Art. 20.- Del informe jurídico.- El funcionario del Departamento Jurídico, instrumentará el proceso de declaratoria por parte del Concejo Municipal de un bien mostrenco e informará que el bien inmueble forma parte de los bienes de la Municipalidad, cerciorándose para el efecto con el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado; informará también que no hay reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de la misma.

Una vez aprobada la venta por el Concejo Municipal, se instrumentará la minuta correspondiente.

Art. 21.- De la Comisión de Planificación Urbanismo y Desarrollo.- Una vez emitidos todos los informes técnicos, jurídicos y financieros, esta comisión emitirá su informe en relación a la venta y la procedencia de la venta de los predios o terrenos.

Art. 22.- De las inspecciones.- Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el predio objeto de la legalización y los funcionarios del departamento de Planificación, Coordinación de legalización de tierra, Desarrollo Comunitario, Avalúo y Catastros; y de Gestión de Riesgos Municipal, las efectuarán por cada trámite, debiendo haber fotográficos de la inspección, estos funcionarios presentarán sus informes en un plazo no mayor de 15 días,

Art. 23.- De la Jefatura de relaciones públicas.- Procederá a instrumentar el proceso de publicación en la prensa, en la gaceta municipal, o en cartelera, por tres días seguidos, y de la misma forma comunicar mediante boletines radiales, u otros medios de comunicación que se estimaren, para mantener informada a la ciudadanía.

CAPÍTULO VI

DE LA ADJUDICACIÓN

Art. 24.- Con los informes a los que se refiere el capítulo anterior, y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, como lo establece el capítulo VIII de la presente ordenanza, la Coordinación de legalización de Tierras emitirá el informe pertinente para que el Concejo Municipal del cantón Pedernales decida la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o faja de terreno, cuidando que se cumplan los requisitos de esta ordenanza.

De darse la negativa en al menos uno de los informes de los Departamentos pertinentes, el trámite se suspenderá, para cuyo efecto se notificará al interesado, teniendo derecho éste último a la reclamación respectiva en un término de 60 días.

Art. 25.- Aprobada la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o la faja de terreno por parte del Concejo Municipal de PEDERNALES, la Dirección de Planificación remitirá la información a la Dirección Financiera Municipal, para que proceda a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la venta.

Una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble, el Departamento Jurídico, procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso, además documentos necesarios, y el plano de levantamiento Planimétrico.

Art. 26.- La adjudicación.- Con la resolución de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación o venta por parte del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación o venta, y la inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón. La protocolización ante el Notario Público de la adjudicación o venta, deberá contener de manera obligatoria:

- a) La declaratoria y/o resolución de bien mostrenco, adjudicación y/o venta por parte del Concejo Municipal; y, que el bien se encuentre inventariado como bien privado de la municipalidad;
- b) Minuta emitida por la Procuraduría Síndica Municipal;
- c) Copia certificada de la publicación en la página web, o en los medios de comunicación local sobre el inicio del proceso de adjudicación y/o venta del predio, emitida por Secretaría General;
- d) Certificación de la Dirección de Planificación, de que no se ha presentado reclamo alguno respecto al proceso de legalización;
- e) El levantamiento Planimétrico del terreno materia de la adjudicación;
- f) Plano debidamente certificado, elaborado por la Dirección de Planificación, en el que consten las vías existentes y futuras circundantes al predio, y aquellas que afectaren al predio;
- g) El documento que acredite el pago total del terreno o la última cuota en caso de haber sido diferido el pago, otorgado por la Tesorería Municipal;
- h) Certificado de Avalúo, emitido por el departamento de Avalúos y Catastros;
- i) Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- j) Certificado actualizado de no adeudar a la Empresa Pública municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Pedernales EPMAPA-PED.

k) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación; y, para el caso de adjudicación de fajas de terreno por medio de subasta, la resolución respectiva de adjudicación;

l) Certificado de la Registraduría de la Propiedad del Cantón Pedernales

m) Declaración juramentada que hiciera el peticionario;

n) La documentación que exigiere el Notario Público o la Ley Notarial.

Art. 27.- Catastro de los terrenos.- Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario, el departamento de Avalúos y Catastros procederá a catastrarlo. El beneficiario tendrá la obligación de entregar un ejemplar de la escritura pública de compraventa a la Municipalidad para que proceda al catastro, y para el archivo interno de la misma.

Art. 28.- Prohibición de Adjudicación.- No se adjudicarán terrenos o predios por las siguientes causas:

- Cuando se trate de terrenos ubicados en zonas de riesgo, contaminación ambiental, zonas susceptibles a inundación y a deslizamiento de masas, ni en zonas de protección forestal, ni en terrenos con pendientes superiores al 30%, ni aquellas que correspondan a riberas de ríos, lagos, albardas, playas, y en general aquellos terrenos que estén afectados por ordenanzas municipales vigentes en materia de uso y ocupación de suelo.

Art. 29.- Los gastos.- Los gastos que generen el trámite de regularización y legalización de tierras, tanto por impresiones de planos, certificaciones municipales, escritura pública, gastos de notaría, inscripción en el registro de la propiedad, gastos de inspecciones, pago de alcabalas, publicaciones y todos los demás que sean necesarios para la legalización serán a cargo del beneficiario de la adjudicación o venta.

CAPÍTULO VII

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, GRAVÁMENES Y SU VALOR

Art. 30.- Dimensión de los lotes de terreno.- Los lotes de terreno a adjudicarse tendrán la superficie y delimitación que se determine de acuerdo a:

- a) El inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la jefatura de Avalúos y Catastros.
- b) Las disposiciones de las ordenanzas de reglamentación urbana existentes para la ciudad de Pedernales, y para el caso de las cabeceras parroquiales de Atahualpa, Cojimíes y 10 de Agosto se establecerán considerando un lote mínimo de 6 metros de frente y una superficie mínima de 72,00 metros cuadrados.

- c) La forma de posesión que ha venido poseyendo el beneficiario, sin que atente contra derecho ajeno alguno. De existir algún reclamo de los colindantes, se realizará respetando este derecho del colindante que tenga el legítimo título de propiedad, quedando en forma expresa que las dimensiones y superficies serán aquellas que queden de la posesión libre, pacífica, e ininterrumpida del beneficiario.
- d) Las dimensiones de la faja a adjudicarse tendrá la superficie y delimitación que se determine en catastro valorizado del dominio privado que lleva la dirección de planificación a través de la jefatura de avalúos y catastro debiendo observarse las disposiciones del PD y OT.

Cuando coexistan con anterioridad a la expedición de la presente ordenanza y registrados en el inventario territorial de la jefatura de Avalúos y Catastros del Municipio o en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el mismo sector, terrenos con una área inferior o mayor del área mínima prevista en la Ordenanza de Reglamentación Urbana, y del PD y OT, serán considerados para que sean adjudicados a través de la venta, conforme lo prevé la presente ordenanza; al efecto el departamento de Avalúos y Catastros emitirá la certificación correspondiente.

Art. 31.- Conveniencia de la Municipalidad en la venta de fajas de terreno.- Para el caso de las fajas de terreno, la Dirección de Planificación a través de la Coordinación de Legalización de tierras, determinará en los informes correspondientes, la conveniencia o no de la venta que se solicita.

Art. 32.- Valor del Terreno.- Con los informes pertinentes, la Dirección Financiera procederá a emitir el título de crédito en concepto del valor del terreno, tomando como base el valor fijado y que constare en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado que lleva la la Dirección Financiera.

El valor de venta o adjudicación de las fajas de terreno estará sujeto a los precios fijados por el GADMCP no pudiendo ser esta menor al valor que consta en el registro catastral

Art. 33.- Forma de pago.- Los beneficiarios de la venta o adjudicación harán su pago de contado en moneda de curso legal.

Art. 34.- En caso de terrenos con áreas mayores al lote tipo, cuyos beneficiarios requieran fraccionarlos, éstos deberán ajustarse a la reglamentación urbana que emita la municipalidad.

Art. 35.- Prohibición de enajenar.- Los lotes de terreno materia de la escrituración y adjudicación amparados en la presente ordenanza, no podrán ser enajenados por el lapso de tres (3) años, contados a partir de la inscripción de la escritura de compraventa en el registro de la propiedad,

debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública, e inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el registro de la propiedad del Cantón.

No obstante lo anterior, los beneficiarios de este tipo de propiedades podrán hipotecarlas exclusivamente para acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población, para que accedan a préstamos para construcción y mejoramiento de vivienda.

CAPÍTULO VIII

DE LA PUBLICACIÓN Y DE LAS RECLAMACIONES

Art. 36.- Publicación.- Previo al informe que deba emitir la Unidad de legalización de tierras, el área de relaciones públicas de la Municipalidad, deberá publicar en una cartelera visible al público y en la página web de la institución, durante tres días consecutivos, el inicio del proceso de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación y venta, en donde consten los datos del solicitante, medidas, linderos, y ubicación exacta del predio.

Art. 37.- De las reclamaciones.- Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso para la declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno, podrán presentar sus reclamos en la Coordinación de legalización de tierras, en un plazo de 20 días contados a partir de la última publicación, adjuntando los siguientes documentos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; y que se refiera al terreno objeto de la declaratoria de terreno mostrenco, y del trámite de adjudicación y venta.
- Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historia del dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón PEDERNALES;
- Certificado de la última carta de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad;
- Levantamiento Planimétrico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie;

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Exención.- Los bienes inmuebles adjudicados, gozarán de la exención de los impuestos en los casos que disponga el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y otras leyes relacionadas.

Segunda.- Prohibición.- No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza las personas dedicadas a la actividad ilícita del tráfico de tierras, así

como tampoco ningún miembro del Concejo Cantonal, así como ninguna persona que ejerza autoridad municipal, ni por interpuesta persona.

Tercera.- Normas supletorias.- En todo lo que no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Cuarta.- Derogatoria.- Déjase sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición, resolución o instructivo de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza; pero se observarán y respetarán los derechos adquiridos bajo la vigencia de la ordenanza derogada y formas legítimas de adquirir el dominio.

Quinta.- Caducidad: La venta de terrenos municipales cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa en el plazo de tres años, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare el Concejo Municipal.

Sexta: Vigencia.- La presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PEDERNALES, SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PEDERNALES**, entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación efectuada en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Incorporación al inventario de predios.- Hasta que la Municipalidad realice el inventario total de los bienes mostrencos y/o vacantes, podrá ir incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus poseedores, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Segunda.- Trámites pendientes.- Los trámites que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, continuarán el procedimiento que determine la misma, a partir de la instancia en la que se encuentren al momento de su promulgación.

Tercera.- El Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de no poseer bienes inmuebles mostrencos, lotes o fajas en el área urbana y semiurbana o urbano marginal, vendidos, donados o adjudicados por la Municipalidad del cantón, estará sujeto a la actualización del inventario realizado por el GAD Pedernales, y su emisión será optativa en el cumplimiento de esta disposición.

Comuníquese y publíquese.- Dado en la ciudad de Pedernales el 05 de agosto del 2015, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GADM Pedernales.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

Certificado de socialización y discusión.- Certifico: Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PEDERNALES, SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PEDERNALES**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Pedernales, en Sesiones Ordinarias del jueves 21 de mayo del 2015 y el miércoles 05 de agosto del 2015, en primero y segundo debate, respectivamente.- Pedernales, 05 de agosto del 2015.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDERNALES.- Pedernales, 05 de agosto del 2015.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- CÚMPLASE.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES.- Pedernales, 11 de agosto del 2015.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 en el inciso quinto 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 EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PEDERNALES, SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE**

TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN PEDERNALES, para su promulgación y publicación.- Ejecútese.

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GADM Pedernales.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el señor Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales en la fecha señalada.- Pedernales, 11 de agosto del 2015.- CERTIFICO.-

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL
ORO**

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución 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 todas y todos debemos sujetarnos a ella;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que

se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

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

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

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

Expide:

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

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con

la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Santa Rosa 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 CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

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

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

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE 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 artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

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

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

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 491 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

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

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

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

3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA	
COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

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

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

FACTORES REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE LAS EDIFICACIONES

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	

COLUMNAS Y PILASTRAS		REVESTIMIENTO DE PISOS		SANITARIOS	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,61	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,109
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,153
Hierro	1,412	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,153
Madera Común	0,702	Arena-Cemento	0,21	Canalización Combinado	0,549
Caña	0,497	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	3,521	BAÑOS	
Bloque	0,468	Marmeton	2,192	No tiene	0
Ladrillo	0,468	Marmolina	1,121	Letrina	0,031
Piedra	0,468	Baldosa Cemento	0,5	Baño Común	0,053
Adobe	0,468	Baldosa Cerámica	0,738	Medio Baño	0,097
Tapial	0,468	Parquet	1,423	Un Baño	0,133
		Vinyl	0,365	Dos Baños	0,266
VIGAS Y CADENAS		Duela	0,398	Tres Baños	0,399
No tiene	0	Tablon / Gress	1,423	Cuatro Baños	0,532
Hormigón Armado	0,935	Tabla	0,265	+ de 4 Baños	0,666
Hierro	0,57	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,369			ELECTRICAS	
Caña	0,117	REVESTIMIENTO INTERIOR		No tiene	0
Madera Fina	0,617	No tiene	0	Alambre Exterior	0,594
		Madera Común	0,659	Tubería Exterior	0,625
ENTRE PISOS		Caña	0,3795	Empotradas	0,646
No Tiene	0	Madera Fina	3,726	TUMBADOS	
Hormigón Armado	0,95	Arena-Cemento	0,424	No tiene	0
Hierro	0,633	Tierra	0,24	Madera Común	0,442

Madera Común	0,387	Marmol	2,995	Caña	0,161
Caña	0,137	Marmeton	2,115	Madera Fina	2,501
Madera Fina	0,422	Marmolina	1,235	Arena-Cemento	0,285
Madera y Ladrillo	0,37	Baldosa Cemento	0,6675	Grafiado	0,425
Bóveda de Ladrillo	1,197	Baldosa Cerámica	1,224	Champiado	0,404
Bóveda de Piedra	1,197	Grafiado	1,136	Fibro Cemento	0,663
		Champiado	0,634	Fibra Sintética	2,212
PAREDES				Estuco	0,404
No tiene	0	REVESTIMIENTO EXTERIOR		REVESTIMIENTO ESCALERA	
Hormigón Armado	0,931	No tiene	0	No tiene	0
Madera Común	0,673	Arena-Cemento	0,197	Madera Común	0,03
Caña	0,36	Tierra	0,087	Caña	0,015
Madera Fina	1,665	Marmol	0,9991	Madera Fina	0,149
Bloque	0,814	Marmetón	0,702	Arena-Cemento	0,017
Ladrillo	0,73	Marmolina	0,4091	Marmol	0,103
Piedra	0,693	Baldosa Cemento	0,2227	Marmetón	0,0601
Adobe	0,605	Baldosa Cerámica	0,406	Marmolina	0,0402
Tapial	0,513	Grafiado	0,379	Baldosa Cemento	0,031
Bahareque	0,413	Champiado	0,2086	Baldosa Cerámica	0,0623
Fibro-Cemento	0,701			Grafiado	0
				Champiado	0
ESCALERA		CUBIERTA		PUERTAS	
No Tiene	0	Arena-Cemento	0,31	No tiene	0
Hormigón Armado	0,101	Baldosa Cemento	0,205	Madera Común	0,642
Hormigón Ciclopeo	0,085	Baldosa Cerámica	0,738	Caña	0,015
Hormigón Simple	0,094	Azulejo	0,649	Madera Fina	1,27
Hierro	0,088	Fibro Cemento	0,637	Aluminio	1,662
Madera Común	0,069	Teja Común	0,791	Enrollable	0,863
Caña	0,025	Teja Vidriada	1,24	Hierro-Madera	1,201
Madera Fina	0,089	Zinc	0,422	Madera Malla	0,03
Ladrillo	0,044	Polietileno	0	Tol Hierro	1,169
Piedra	0,06	Domos / Traslúcido	0		
		Ruberoy	0	VENTANAS	
CUBIERTA		Paja-Hojas	0,117	No tiene	0
Hormigón Armado	1,86	Cady	0,117	Hierro	0,305
Hierro	1,309	Tejuelo	0,409	Madera Común	0,169
Estereo estructura	7,954			Madera Fina	0,353
Madera Común	0,55	CUBRE VENTANAS		Aluminio	0,474

Caña	0,215	No tiene	0	Enrollable	0,237
Madera Fina	1,654	Hierro	0,185	Hierro-Madera	1
CLOSET		Madera Común	0,087	Madera Malla	0,063
No tiene	0	Caña	0		
Madera Común	0,301	Madera Fina	0,409		
Madera Fina	0,882	Aluminio	0,192		
Aluminio	0,192	Enrollable	0,629		
		Madera Malla	0,021		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 23,2836; y la constante P2 en el valor de: 20,7855 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

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

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

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

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

Artículo 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE

PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, conforme lo establece el Art. 507 del

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.20x1000 (UNO PUNTO VEINTE POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 31.- 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 en el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Artículo 32.- 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 Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 33.- EXENCIONES DE IMPUESTOS.- 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.

COOTAD. Artículo 510.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

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

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no

contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

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

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

Artículo 34.- PAGO IMPUESTO .- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 35.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V**IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

Artículo 36. – OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 37.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 38.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 39.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

Artículo 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos**Sectores homogéneos:**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura

complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SANTA ROSA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEEO 2.1
2	SECTOR HOMOGENEEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2

5	SECTOR HOMOGENEEO 4.3
6	SECTOR HOMOGENEEO 5.4
7	SECTOR HOMOGENEEO 7.3
8	SECTOR HOMOGENEEO 7.4
9	SECTOR HOMOGENEEO 2.11
10	SECTOR HOMOGENEEO 3.21
11	SECTOR HOMOGENEEO 3.31
12	SECTOR HOMOGENEEO 4.21
13	SECTOR HOMOGENEEO 4.33
14	SECTOR HOMOGENEEO 5.41
15	SECTOR HOMOGENEEO 7.31
16	SECTOR HOMOGENEEO 7.41

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

SECTOR 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 2.1	17.886	15.700	14.309	12.520	10.732	8.148	4.968	2.981
SH 3.2	11.250	9.875	9.000	7.875	6.750	5.125	3.125	1.875
SH 3.3	7.563	6.638	6.050	5.294	4.538	3.445	2.101	1.260
SH 4.2	4.043	3.549	3.234	2.830	2.426	1.842	1.123	674
SH 4.3	2.200	1.931	1.760	1.540	1.320	1.002	611	367
SH 5.4	3.333	2.926	2.667	2.333	2.000	1.519	926	556
SH 7.3	32.400	28.440	25.920	22.680	19.440	14.760	9.000	5.400
SH 7.4	27.000	23.700	21.600	18.900	16.200	12.300	7.500	4.500
SH 2.11	113.920	100.000	91.139	79.746	68.354	51.899	31.645	18.987
SH 3.21	87.500	76.805	70.000	61.250	52.500	39.861	24.305	14.583
SH 3.31	87.500	76.805	70.000	61.250	52.500	39.861	24.305	14.583

SH 4.21	100.000	87.777	80.000	70.000	60.000	45.555	27.777	16.666
SH 4.33	71.428	62.698	57.143	50.000	42.857	32.540	19.841	11.905
SH 5.41	33.333	29.259	26.666	23.333	20.000	15.185	9.259	5.556
SH 7.31	72.000	63.200	57.600	50.400	43.200	32.800	20.000	12.000
SH 7.41	72.000	63.200	57.600	50.400	43.200	32.800	20.000	12.000

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

- DESLAVES
- HUNDIMIENTOS
- VOLCÁNICO
- CONTAMINACIÓN
- HELADAS
- INUNDACIONES
- VIENTOS
- NINGUNA

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

Artículo 41.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

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

Artículo 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 2.5 x1000 (dos punto cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 44.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor

prorrataando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 45.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

Artículo 46. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 47.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Rosa, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil quince.

f.) Ing. Clemente E. Bravo Riofrío, Alcalde de Santa Rosa.

f.) Ab. Jorge A. Mendoza González, Secretario del GAD- M.

Ab. Jorge A. Mendoza González, **SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ROSA**

CERTIFICO:

Que el Concejo Municipal del cantón Santa Rosa conoció y aprobó la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA ROSA, en las sesiones extraordinaria del veintiséis (26) y ordinaria del veintinueve (29) de diciembre de dos mil quince, en primera y segunda instancia respectivamente.

Santa Rosa, 30 de diciembre de 2015.

f.) Ab. Jorge Mendoza González, Secretario General del GADM.

SECRETARÍA: Al tenor de lo dispuesto en los Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite a conocimiento del señor Alcalde para su sanción, la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA ROSA.

Santa Rosa, a 30 de diciembre de 2015.

f.) Ab. Jorge Mendoza González, Secretario General del GAD- M.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA ROSA, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web del GADM y en el Registro Oficial.

Santa Rosa, 30 de diciembre de 2015.

f.) Ing. Clemente E. Bravo Riofrío, Alcalde de Santa Rosa.

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en las estafetas municipales, en el dominio web del GAD- Municipal y en el Registro Oficial, de la presente “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA ROSA”, el Ingeniero Clemente Bravo Riofrío, Alcalde de Santa Rosa, el treinta de diciembre del año dos mil quince. LO CERTIFICO.-

Santa Rosa, a 30 de diciembre de 2015.

f.) Ab. Jorge A. Mendoza González, Secretario General del GAD.

Abg. Jorge A. Mendoza González, **SECRETARIO GENERAL DEL GAD- MUNICIPAL DE SANTA ROSA.-** Siento razón que la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN SANTA

ROSA, fue publicada en la Gaceta oficial Municipal y en el dominio Web del GADM, el 30 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

Santa Rosa, a 30 de diciembre de 2015.

f.) Ab. Jorge Mendoza González, Secretario General del GAD-M.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN

Considerando:

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Es competencia exclusiva de la Municipalidad formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone como atribuciones exclusiva de los GAD municipales, “El control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón...”;

Que, el Art. 481.1 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece:

Por excedente de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificaran y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado Distrital o Municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia al avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

La o el Registrador de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados”;

Que, es responsabilidad de la municipalidad, como parte de su gestión planificar e impulsar el desarrollo físico del Cantón y sus áreas urbana y rurales así como definir normas generales y técnicas sobre la generación uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que, es deber de la municipalidad mantener actualizada la información de las superficies de los bienes inmuebles ubicados en el área urbana y rural, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, se hace necesario e indispensable dar solución a las o los propietarios de bienes inmuebles urbano y rurales cuyas superficies que constan en escrituras públicas registradas o certificados otorgados por la o el señor Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán, difieren de la realidad física actual por errores que arrastran desde los procesos de lotización, urbanización, levantamientos o conformación de la áreas de terrenos con fines urbanos y rurales, u otros similares e históricos; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 264 inciso final de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DE RECTIFICACION Y REGULACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN TULCÁN, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN Y FORMA DE ADJUDICACION.

Art. 1.- **Ámbito.-** La presente Ordenanza establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico y administrativo de rectificación y regularización de excedentes y diferencia de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica al o propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, así como regula la forma de adjudicación y precio a pagar por el excedente o diferencia.

Art. 2.- No se aplica la presente Ordenanza en los siguientes casos:

- a. Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no pueda determinarse en los antecedentes de la historia del dominio de conformidad con el certificado entregado por el registrador municipal de la propiedad del Cantón Tulcán; y,

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

Art. 3.- Términos.- Para efectos de esta Ordenanza se tendrá en cuenta los siguientes significados:

Excedente.- Aquella superficie que supere el área de un bien inmueble consolidado, superando el área original que consta en el título de propiedad.

Diferencia.- El faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

ETAM.- Error Técnico Aceptable de Medición.

Urbano.- Es el adjetivo para designar a lo perteneciente o relativo a la ciudad o centro poblado.

Rural.- Área fuera del perímetro urbano.

Área.- Zona o superficie acotada, que se distingue de lo que la rodea.

Bien mostrenco.- Inmueble sin dueño, que por trámite administrativo pertenece a la municipalidad, y regulado por la ordenanza municipal.

Adjudicación.- Transferencia del dominio de un bien determinado a terceros, con el respectivo procedimiento legal determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta Ordenanza.

Art. 4.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título del dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo y de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa.

Art. 5.- Los excedentes que no superen el error técnico de medición se rectificarán y regularán a favor de la o el propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o menos, comparada con el título de dominio actual o con la escritura pública constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia siempre que no supere el “Error Técnico Aceptable de Medición” - ETAM.

Art. 6.- El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la última medición realizada y calculada en la ficha catastral en lo urbano y de acuerdo al levantamiento planimétrico georeferenciado en el sector rural, aprobado por la Dirección de Planificación; y, se aplicará según la tabla de error admisible lo siguiente:

1. Para predios de naturaleza urbana se considera un Error Técnico Aceptable de Medición cuando el error no supere el 10% del área total del predio conforme lo determina la ficha registral; y,
2. Para predios de naturaleza rural se considera Error Técnico Aceptable de Medición cuando el error no supere el 15% del área total del predio conforme lo determina la ficha registral.

Art. 7.- Formas de determinar presuntos excedente o diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.

La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederán en los siguientes casos:

- a) Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
- b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- c) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
- d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
- e) Por estar en posesión en áreas de propiedad municipal;
- f) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas; y,
- g) Por levantamientos topográficos inexactos.

Art. 8.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrá considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, fuentes de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 9.- Autoridad Administrativa Competente.- La primera autoridad cantonal a través de la Dirección de Planificación será la autoridad competente para iniciar el proceso de regularización de excedente o diferencias proveniente de errores de medición.

Art. 10.- Iniciativa de Regularización.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, de oficio o a petición de parte iniciará el proceso de regularización, bajo los parámetros establecidos en esta Ordenanza.

Art. 11.- Procedimiento.- El trámite iniciará con la presentación del formulario de solicitud, ante la o el Director de Planificación, el mismo que deberá contener:

- a. Nombres y apellidos completos, número de cédula de ciudadanía, domicilio de la o el solicitante o solicitantes;

- b. Descripción del bien inmueble materia del trámite administrativo;
- c. Especificación clara de que necesita se solucione el excedente o diferencia a través de este trámite administrativo, donde expresará su voluntad;
- d. Declaración de no afectación de propiedad municipal, ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita;
- e. Señalará el casillero, domicilio o correo electrónico, número telefónico para poder notificarlo;
- f. Deberá adjuntar los siguientes documentos:
 - Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación a color de la o el solicitante;
 - Ficha registral otorgada por la o el señor Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán, actualizado;
 - Certificado de encontrarse al día en el cumplimiento de las obligaciones con la municipalidad;
 - Carta de avalúo predial actualizada;
 - Levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble materia de este trámite administrativo;
 - Declaración juramentada de la o el peticionario y profesional sobre la veracidad de datos en el levantamiento planimétrico georeferenciado; y,
 - Poder especial, si no es la propietaria o el propietario.

Art. 12.- Iniciado el procedimiento la o el Director de Planificación dispondrá obligatoriamente se presenten los respectivos informes, que deberán determinar, de conformidad con el ordenamiento nacional y local, lo siguiente:

1. El Levantamiento planimétrico;
2. La superficie de excedente o diferencia;
3. El valor del metro cuadrado de terreno al precio del avalúo predial y aplicado al predio específico, de acuerdo a la zonificación cantonal de valoración; y,
4. El valor del precio de adjudicación del excedente, que será determinado de conformidad al avalúo constante en el plano valor de la tierra.

Art. 13.- Para el caso de diferencias, los informes contendrán lo siguiente:

1. El levantamiento planimétrico; y,
2. La diferencia existente entre la última medición y el área total de la superficie constante en el título de

propiedad. (Ficha registral emitida por la o el señor Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán).

El valor a pagar por regularizar la diferencia en menos es de 20,00 dólares.

Art.14.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.- Para efectos de la regularización de excedente o diferencias, la o el Director de Planificación emitirá la correspondiente Resolución, la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; o, declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida constituirá justo título para la modificación del predio en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán.

Art. 15.- Precio de la Adjudicación.- La Resolución que adjudica un excedente genera la obligación de su beneficiaria o beneficiario de pago del precio de adjudicación de conformidad al numeral 4 del artículo 12 de esta Ordenanza.

Art. 16.- Los procesos de regularización para la adjudicación solicitados en el sector urbano por la o el afectado o de oficio, el valor a pagar será el 5% del avalúo resultante del excedente.

Para el sector rural el valor a pagar por el precio de adjudicación del excedente constante en el respectivo informe de la Dirección de Planificación, será el 1% del avalúo resultante del excedente.

Art. 17.- De la inscripción.- Cancelado el título de crédito correspondiente, se emitirá la Resolución la cual deberá ser protocolizada en una de las notarías públicas del cantón Tulcán, y posteriormente su inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Tulcán.

Art. 18.- La o el beneficiario entregará copia de la Resolución protocolizada e inscrita a la Dirección de Planificación, quien a su vez dispondrá a la Jefatura de Avalúos y Catastros para la actualización catastral correspondiente.

Art. 19.- Prohibición de inscripción.- En ningún caso la o el Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Tulcán, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte de la o el afectado que el proceso de regularización por excedentes o diferencia ha concluido.

Art. 20.- Informe al Concejo Municipal de Tulcán.- Cuando se trate de excedentes o diferencias que superen el 30% de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, o el 50% de la superficie original que conste en el respectivo título de dominio en el suelo rural, la Autoridad Administrativa Competente informará al Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo correspondiente.

DISPOSICIÓN GENERAL

En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al avalúo comercial del área del terreno.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La Máxima Autoridad cantonal podrá elaborar el Instructivo de Procedimientos Administrativos para la Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición, de creerlo necesario mediante la expedición de una Resolución Administrativa, pudiendo ser modificada atendiendo las necesidades de la gestión.

Segunda.- El Ejecutivo Cantonal oficiará al Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, a fin de indicar que el control de uso suelo corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, de conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, literal b) que dice: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Tercera.- El Ejecutivo Cantonal oficiará a la o el señor Registrador Municipal de la propiedad del cantón Tulcán, que al momento de registrar propiedades del sector urbano y rural solicite como requisito planos debidamente aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.

Cuarta.- El Ejecutivo Cantonal oficiará a las distintas notarias del cantón Tulcán, a fin de que las escrituras públicas sean realizadas con sujeción a planos aprobados por la municipalidad, de acuerdo a cada caso.

Quinta.- La Dirección de Planificación elaborará los Reglamentos respectivos de ser el caso.

Sexta.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción por la Máxima Autoridad, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, página Web institucional y el Registro Oficial.

Dada en el Salón Máximo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, el martes 2 de febrero de 2016.

f.) Ing. Julio César Robles Guevara, Alcalde.

f.) Marcelo Raul Dávila Castillo, Secretario General.

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN

Tulcán, 2 de febrero del 2016.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, certifica que la **Ordenanza que establece el error técnico aceptable de**

medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición y forma de adjudicación, fue discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria del martes 14 de octubre del 2014; y, en segundo debate en sesión ordinaria del martes 2 de febrero del 2016. Lo certifico.

f.) Marcelo Raul Dávila Castillo, Secretario General.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN.- Tulcán, 3 de febrero del 2016.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán la **Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición y forma de adjudicación**, para su sanción respectiva.

f.) Marcelo Raul Dávila Castillo, Secretario General.

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN.- Tulcán, 3 de febrero del 2016.- Por reunir los requisitos legales establecidos en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la **Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición y forma de adjudicación**, además dispongo la promulgación y su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y en el dominio web de la institución.

f.) Ing. Julio César Robles Guevara, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán.

CERTIFICACIÓN

Proveyó y firmo el Ing. Julio César Robles Guevara, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, la **Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición y el procedimiento técnico administrativo de rectificación y regulación de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Tulcán, provenientes de errores de medición y forma de adjudicación**, en la fecha antes señalada. Tulcán, 3 de febrero del 2016. Lo certifico.

f.) Marcelo Raul Dávila Castillo, Secretario General.



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

120 años

de servicio al país





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

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

