REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 463

Quito, martes 19 de enero de 2016

Valor: US$ 2,50 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

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

64 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Azogues: Sustitutiva que establece el cobro de la tasa por el servicio de aseo público y recolección de desechos sólidos..... 2**

- **Cantón Azogues: Que regula la administración del catastro y determinación y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales 5**

- **Cantón Azogues: Que regula el plano de valor del suelo urbano y rural y los valores de rubros de edificaciones y las tarifas que regirán en la determinación del impuesto predial urbano y rural para el bienio 2016 - 2017..... 14**

- **Cantón Cascales: Que establece el pliego tarifario para la emisión de permisos de funcionamiento anuales, ocasionales, otros servicios y su regulación para su aplicación..... 21**

- **Cantón Cascales: 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 ..... 28**

012-2015 Cantón Vinces: 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 46

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE AZOGUES

Considerado:

Que, la última reforma a la Ordenanza de cobro de la tasa por servicio de barrido y recolección de residuos sólidos en el cantón Azogues fue publicada mediante Registro Oficial Nro. 244 de fecha, lunes 15 de enero de 2001;

Que, es deber del GAD Municipal generar rentas propias que permitan al GAD Municipal de Azogues el mejoramiento de la cobertura y eficiencia de los servicios de aseo público y que la tasa debe establecerse en base a los costos de los servicios que se prestan:

Que, el Art. 264, numeral 4 de la constitución de la República del Ecuador, establece como competencias de los gobiernos municipales la prestación de servicios públicos de agua potable (…) manejo de desechos sólidos, los ambientes sanos y aquellos que establece la Ley;

Que, el Art. 396 y 397, numerales 2 y 3, de la Constitución de la República del Ecuador determinan la obligatoriedad del estado de establecer mecanismos efectivos de la prevención y control de la contaminación ambiental regulando la producción (…) uso y disposición final de materiales;

Que, en el Capítulo II, art. 172 y art. 168 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, se establecen los ingresos propios de la gestión así como la facultad tributaria de los Gobiernos Municipales.

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 240, párrafo primero de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 264, párrafo final de la misma normativa suprema; y Arts. 7,57 literal a) y 323 del COOTAD,

Expide:

La **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR EL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO Y RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN AZOGUES**

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- La presente Ordenanza regula el sistema de recolección de desechos sólidos en el cantón Azogues, de conformidad con las leyes respectivas.

Art. 2.- La recolección de desechos sólidos es obligación del GAD Municipal y de todos los habitantes del cantón Azogues; e inclusive de los visitantes o personas de paso por la ciudad, en el destino y ubicación de desperdicios producidos por el consumo de alientos u otros productos desechables.

CAPITULO II

OBJETIVOS Y MOTIVACIÓN

Art. 3.- Son objetivos de la presente Ordenanza:

a) Establecer un sistema de ase público, que permite a la ciudad de Azogues y los centros poblados de sus parroquias, mantener la higiene necesaria y garantizar la salud de los que habitan en su jurisdicción;

b) Orientar el servicio ciudadano hasta la obligación de participar en la presentación de servicios, que si que le exima de tal deber el pago de la tasa de aseo público

CAPITULO III

DE LA TASA POR RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS

Art. 4.- OBJETO DE LA TASA: Se establece la presente tasa con la que el GAD Municipal de Azogues, retribuirá el costo por el servicio de barrido de calles, recolección de desechos sólidos y disposición final de las mismas que se generen en el cantón Azogues.

Art. 5.- HECHO GENERADOR: Constituye el costo por el barrido de calles, recolección de desechos sólidos y disposición final de las mismas que presta el GAD Municipal a todas las personas naturales y jurídicas.

Art. 6.- EXIGIBILIDAD: Los sujetos pasivos de esta obligación deberán satisfacer la presente tasa, de conformidad a lo regulado en el art. 8 de la presente Ordenanza.

Art. 7.- DISPOSICIONES APLICABLES:

a).- SUJETO ACTIVO: El ente acreedor de la tasa de recolección de desechos sólidos en el GAD Municipal de Azogues.

b).- SUJETO PASIVO: Son sujetos pasivos de la tasa las personas naturales y jurídicas, propietarios y representantes legales, de todas las residencias, establecimientos, locales comerciales, fábricas u otras, que se hallan ubicados en la jurisdicción del cantón Azogues.

Art. 8.- BASE IMPONIBLE Y TARIFAS PARA EL SERVICIO

1) **A los usuarios de energía eléctrica.-** La tasa de recolección de residuos sólidos en el cantón Azogues será cancelada en la Empresa Eléctrica Azogues C. A., Regional Centro Sur y otras, conjuntamente con la planilla de consumo de energía eléctrica y será igual al 12% del consumo de dicha energía; más:

a) Una tarifa equivalente al 0,2% de la Remuneración Básica Unificada para quienes consuman hasta 20 Kw/h por mes; el 0,4% de la R.B.U. quienes consuman entre 20,01 y 50 kw/h al mes; el 0,5% de la R.B.U. a quienes consuman entre 50,01 kw/h hasta 110Kw/hora al mes;

y, del 1% de la RBU para quienes consuman más de 110 Kw/h, de acuerdo a las categorías establecidas en la Empresa Eléctrica Azogues, Regional Centro Sur y otras, excepto las Personas Naturales Obligadas a llevar Contabilidad según el Servicio de Rentas Internas, las Sociedades calificadas por el SRI, los Establecimientos Educativos, las Instituciones Públicas, y los usuarios de la categoría INDUSTRIAL EN ALTA TENSIÓN CON DEMANDA DIFERENCIADA, calificada en la Empresa Eléctrica Azogues, Regional Centro Sur y otras.

Consumos desde (Kw/h)	Consumo hasta (kw/h)	R.B.U.
0	20	0,2%
20,01	50	0,4%
50,01	110	0,5%
110.01	En adelante	1 %

b) A Personas Naturales Obligadas a llevar Contabilidad y las Sociedades

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y Sociedades, pagarán de acuerdo a su Patrimonio Neto declarado en la Dirección Financiera para el pago del impuesto a las Patentes Municipales, de conformidad con el siguiente cuadro:

GRUPOS	**Patrimonio Neto (declarado a la Dirección Financiera para el pago de patentes municipales)**	**% R.B.U.**
G1	Menor o igual a 0 hasta 100.000	3%
G2	De $ 100.001 hasta $ 200.000	5%
G3	De $ 200.001 hasta $ 300.000	10%
G4	De $ 300.001 hasta $ 500.000	20%
G5	De $ 500.001 hasta$ 1.000.000	30%
G6	De $ 1.000.001 hasta $ 5.000.000	50%
G7	De $ 5.000.000 hasta $ 10.000.000	100%
G8	De $ 10.000.001 hasta $ 15.000.000	200%
G9	De $ 15.000.001 hasta $ 20.000.000	300%
G10	De $ 20.000.001 hasta $ 25.000.000	350%
G11	De $ 25.000.001 hasta $ 30.000.000	400%
G12	De $ 30.000.001 hasta $ 35.000.000	450%
G13	De $ 35.000.001 hasta $ 40.000.000	500%
G14	De $ 40.000.001 hasta $ 50.000.000	550%
G15	De $ 50.000.001 hasta $ 60.000.000	600%
G16	De $ 60.000.001 hasta $ 70.000.000	700%
G17	De $ 70.000.001 hasta $ 80.000.000	800%
G18	De $ 80.000.0001 en adelante	900%

c) Establecimientos Educativos Públicos y Privados

A los establecimientos educativos de niveles: preescolar, escolar, secundaria, superior, y otros, se cobrará de acuerdo a su producción per cápita – versus el costo por tonelada generado por el servicio integral de Residuos Sólidos. El costo por tonelada día y el del kilogramo por habitante generado al día, será establecido anualmente por la Dirección de Gestión Ambiental para su aplicación en el ejercicio económico siguiente.

Los Establecimientos Educativos pagarán mensualmente un rubro económico por el manejo inadecuado de residuos sólidos en el cantón, y en función de la población estudiantil y el costo de tratamiento de los desechos.

El rubro mensual a pagar por establecimiento educativo se determinará como resultado de la multiplicación de las variables: Número de estudiantes del establecimiento, valor del **kg/hab/día**, el costo **ton/día** y 200 días laborables al año.

d) Instituciones Públicas

Las instituciones públicas que no estén inmersas dentro de la Ley de Empresas Públicas, pagarán una tasa mensual por gestión integral de desechos sólidos, correspondiente al 25% de una Remuneración Básica Unificada R.B.U.

e) Usuarios de la Empresa Eléctrica Azogues de la categoría INDUSTRIAL EN ALTA TENSIÓN CON DEMANDA DIFERENCIADA.

Los usuarios de la E.E.A, Regional Centro Sur y otras, calificados como categoría INDUSTRIAL EN ALTA TENSIÓN CON DEMANDA DIFERENCIADA, cancelarán una tasa equivalente al 5.000% de la R.B.U.

2) A los no usuarios de la Empresa Eléctrica Azogues, Regional Centro Sur y otras.- A las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y a las sociedades reconocidas como tales ante el SRI, que no consten dentro del catastro de usuarios de la E.E.A, Regional Centro Sur y otras, se les emitirá los respectivos títulos de crédito mensuales por concepto de tasa de gestión integral de desechos sólidos, a través de la sección Rentas Municipales, y cancelarán su obligación en las ventillas de recaudación del GADM de Azogues.

La Dirección de Gestión Ambiental notificará de manera legal y en la debida forma a estos contribuyentes la emisión de los títulos por la tasa mensual.

Art. 9.- REBAJAS.- Los establecimientos educativos que participen en los procesos de reciclaje, programas de educación ambiental, concienciación ciudadana y clasificación de desechos sólidos, debidamente certificados por la Dirección de Gestión Ambiental del Municipio de Azogues, y por tanto, realicen un manejo adecuado de los residuos sólidos, se acogerán a rebajas de hasta el 100% del monto de la tasa por el servicio de aseo público y recolección de desechos, de acuerdo a los niveles de cumplimiento a estipulase en el Reglamento de Compensación Ambiental del GADMA, que se emitirá dentro de los 60 días a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

Los establecimientos de educación especial y los artesanos calificados, están exentos del pago de la tasa.

Art. 10.- ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.- Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las Sociedades que se encuentren registradas como tales en el SRI, deberán proporcionar la información de manera obligatoria en la Dirección de Gestión Ambiental, hasta 30 días después del último día de plazo para la declaración de Impuesto a la Renta, con la presentación de sus estados financieros incluidos en la declaración del Impuesto a la Renta del ejercicio inmediato anterior. Sin perjuicio de lo señalado, la Dirección de Gestión Ambiental recabará de la Dirección Financiera del GADMA la información del patrimonio neto declarada para el pago del Impuesto a la Patente, o a través de cualquier otro medio, incluida la determinación presuntiva, para los casos en los que no se disponga de información que posibilite establecer el hecho generador.

En base a la última declaración del Impuesto a la Renta anual, se procederá con la actualización de los datos del patrimonio que constan en el catastro y la re liquidación que corresponda, a partir del 1 de julio de cada año.

Art. 11.- SANCIONES.- Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sociedades reconocidas ante el Servicio de Rentas Internas, que no hayan cancelado el valor de la tasa mensual por gestión de residuos sólidos en el cantón, hasta 60 días después de su emisión, serán objeto de la sanción respectiva.

Art. 12.- CLAUSURA.- El Director Financiero del GAD Municipal de Azogues en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental y la Comisaría Municipal, cumpliendo el debido proceso, procederá a sancionar, previa notificación, con la respectiva clausura del establecimiento o del domicilio tributario del contraventor, mediante la aplicación de sellos de aviso en un lugar visible, misma que será levantada una vez que se cumpla con la obligación tributaria.

Art. 13.- VIGENCIA.- La presente ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR EL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO Y RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTON AZOGUES, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN GENERAL

En el caso que cualquier contribuyente se encuentre inmerso en más de una categoría, prevalecerá la tasa más alta para efectos de pago.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Para el ejercicio económico 2016, el valor del **kg/hab/día** es de 0,01 y el valor de la **ton/día** es de 121,00.

DISPOSICIÓN FINAL

DEROGATORIA ÚNICA.- Se derogan todas las normas y regulaciones municipales que fueran contrarias a la presente Ordenanza de manera expresa se deroga la Ordenanza de Aseo Público, Recolección de Basura y cobro de la tasa por el servicio en la ciudad de Azogues y los centros urbanos de las parroquias rurales del cantón, publicada en el registro oficial Nro. 956 del 14 de Junio de 1988 y sus reformas

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de la Municipalidad de Azogues, a los cuatro días del mes de diciembre del 2015.

f.) Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, Alcalde de Azogues.

f.) Dr. Dario Romero Quintuña, Secretario Municipal.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza Sustitutiva fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Azogues, en primer debate, en sesión extraordinaria del día lunes veinte y seis de octubre del dos mil quince; y, en segunda discusión, en sesión extraordinaria del día viernes cuatro de diciembre del dos mil quince.

f.) Dr. Dario Romero Quintuña, Secretario Municipal.

ALCALDÍA DE AZOGUES: Ejecútese y envíese para su publicación en el Registro Oficial; y, en la Página Web Institucional.- Azogues, cuatro de diciembre del dos mil quince, a las catorce horas con treinta y seis minutos.

f.) Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, Alcalde de Azogues.

Sancionó, firmó y ordenó la publicación en el Registro Oficial; y, en la Página Web Institucional la Ordenanza Sustitutiva precedente, el señor Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, Alcalde de la ciudad de Azogues, el día cuatro de diciembre del dos mil quince.- **LO CERTIFICO.-**

f.) Dr. Dario Romero Quintuña, Secretario Municipal.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE AZOGUES

Considerando:

Que, la Constitución en el Art. 264 numeral 9, dispone que: "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"

Que, el COOTAD en el Art. 496., dispone que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que, el COOTAD en el Art 55., a la administración municipal le compete: elaborar, administrar los catastros inmobiliarios y mantener el sistema de catastros de los predios ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.

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

Que, el COOTAD en el Art. 139, establece la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, el valor del suelo, el valor de las edificaciones y el valor de reposición; prevista en el COOTAD en el Art. 495.

Que, el artículo 68 del Código Tributario faculta a las Municipalidades para establecer la determinación de la obligación tributaria

Por lo que, en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO Y DETERMINACION Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON AZOGUES.

CAPITULO I

DISPOSCIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues GADMA, mediante esta Ordenanza, dicta normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener el registro y avalúo de la propiedad urbana y rural del cantón Azogues.

Art. 2.-Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área urbana de la ciudad de Azogues y a los predios ubicados en las zonas urbanas y rurales de las parroquias, de conformidad a lo que manda el COOTAD.

Art. 3.- Dependencias Municipales Responsables.- Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros, mantener, actualizar el registro catastral y determinar el valor de las edificaciones de los terrenos y de la propiedad, en base al plano de valor del suelo y a los rubros de la construcción aprobadas en ordenanza, conforme a los principios técnicos.

Art. 4.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos es el GAD Municipal de Azogues

Art. 5.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural del cantón, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario.

CAPITULO II

DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Art. 6.- Catastro predial.- Se entiende el catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón, información que deberá ser sistematizada de acuerdo a:

6.1. Aspectos jurídicos: Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad o posesión y el bien inmueble, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

6.2. Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación cartográfica y en forma sistemática sobre bases de datos alfanumérica.

6.3. Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y entrega a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

Art. 7.- La formación del catastro predial urbano y rural de las parroquiales del cantón, se realizará en atención a:

7.1. El catastro de predios se realizará en atención a los siguientes procesos:

7.1.1. El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por la clave catastral, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal o de Derechos y Acciones.

7.1.2. El registro individual en la base de datos alfanuméricos.- El registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

a.- Derecho sobre el predio o bien inmueble.

b.- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones, incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo y factores de corrección.

7.2. Planos o Registros Cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

a.- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes,

b.- Fotografías aéreas, imágenes de satélite.

c.- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Factores de aumento o reducción del valor de terreno:

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: topográficos, localización, superficie, relación frente – fondo y frente-frente mínimo, tipo de acceso, afecciones.

Factores urbanos y rurales

TOPOGRAFIA	
A NIVEL	1
SOBRE NIVEL	0.95
BAJO NIVEL	0.9
ASCEDENTE	0.85
DESCENDENTE	0.8
ACCIDENTADO	0.7

ACCESO	
CALLE	1
PASAJE	0.95
PASO	0.9
NO TIENE	0.8

LOCALIZACION	
ESQUINERO	1
INTERMEDIO-L	0.95
T-CRUZ	0.9
TRIANGULAR	0.85
CALLEJON	0.8
INTERIOR	0.75

FORMA LOTE	
REGULAR	1
REG. ACORTADO	0.95
REG. ALARGADO	0.9
IRREGULAR	0.8
IRREG. + 8 VERTICES	0.75
IRREG. TOTALMENTE	0.7

FRENTE - FONDO

((F^2/A)+F/(P/2-F))/2	
SI > 3 INVERSO	
> 0.33	1
> 0.25	0.97
> 0.20	0.95
> 0.15	0.9
> 0.10	0.85
< 0.10	0.8

AFECCIONES

ZONAS DE RIESGO QUEBRADAS RIOS	SEGUN AREA DE AFECCION

Factores urbanos:

AREA	
< 50 m2	0.7
50 - 100	0.8
100 - 150	0.9
150 - 300	1
300 - 500	0.95

500 - 1000	0.9
1000 - 2500	0.85
2500-5000	0.8
5000-7500	0.7
7500-10000	0.6

1 - 1.5 Ha	0.5
1.5 - 3 Ha	0.45
> 3 Ha	0.4

N° PISOS	
1-2	1
3-4	1.04
5-6	1.08
> 6	1.1

FRENTE -F. MIN	
< 0.7	0.8
0.7 a 1.6	1
> 1.6	0.9

Factores rurales:

AREA (m2)	
< 150 m2	0.7

AREA (Ha)	
1 - 2	0.2

SERVICIOS	
TIENE (C/U)	1.05

UBICACION	
RURAL	1

150-250	0.9
250-500	1
500-1000	0.9
1000-2500	0.8
2500-5000	0.5
5000-7500	0.3
7500-10000	0.25

2 - 5	0.18
5 - 10	0.15
10-20	0.12
20 - 40	0.1
40-60	0.08
> 60	0.05

NO TIENE	1

CENTRO POBLADO	1.1
EXPANSION URBANA	1.2

Factor urbano parroquial y zonas rurales:

INFRAESTR VIAL

PAVIMENTO	1.2
LASTRE	1.05
TIERRA	1.03
CAMINO	1

- *Para las urbanizaciones y proyectos de urbanización o lotizaciones, se hará un análisis de las obras constantes de dicho proyecto y el valor del terreno será en base al valor de eje correspondiente, tanto en el área urbana como en la rural, de igual manera se considerará para predios en trámites de compra y venta en sectores intervenidos por la municipalidad.*

- *Para proyectos que la municipalidad y/o entidades públicas realicen se considerará factores de comercialización vigentes a la fecha.*

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

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada 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 y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método relación viga – mampostería, con una variación hasta el 65% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio y número de pisos.

***Factores que afectan el valor de la edificación**:*

*****Depreciación**: factor de depreciación en base al tipo de estructura y material constructivo*

FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR DE LA EDIFICACION POR LA EDAD EN AÑOS

VIGA	PARED	VIDA UTIL (años)	DEPRECIACION
NO TIENE	ADOBE	20	58
NO TIENE	BAHAREQUE	20	58
NO TIENE	BLOQUE	20	58
NO TIENE	CAÑA	20	58
NO TIENE	LADRILLO	20	58
NO TIENE	MADERA	20	58
NO TIENE	PIEDRA	20	58
NO TIENE	OTRO	40	29
HIERRO	ADOBE	50	22
HIERRO	BAHAREQUE	40	29
HIERRO	BLOQUE	50	23
HIERRO	CAÑA	30	40
HIERRO	LADRILLO	50	23
HIERRO	MADERA	30	39
HIERRO	PIEDRA	50	23
HORMIGON	ADOBE	50	24
HORMIGON	BAHAREQUE	40	29
HORMIGON	BLOQUE	50	23
HORMIGON	CAÑA	30	39
HORMIGON	LADRILLO	50	23
HORMIGON	MADERA	30	39
HORMIGON	PIEDRA	70	23
MADERA	ADOBE	40	29
MADERA	BAHAREQUE	30	39
MADERA	BLOQUE	40	29
MADERA	CAÑA	20	58
MADERA	LADRILLO	40	29
MADERA	MADERA	20	58
MADERA	PIEDRA	40	28
NO TIENE	NO TIENE	0	0
HIERRO	NO TIENE	30	39
HORMIGON	NO TIENE	30	39
HORMIGON	ASBESTO	30	30
HORMIGON	BLOQUE	50	23
MADERA	NO TIENE	20	58

Determinación del factor modificador (F):

D= AÑO ACTUAL – AÑO CONSTRUCCION

F = (1 – DEPRECIACION / 1000)^ D

F < 0.50 SE TOMA F= 0.50

F > 0.50 SE TOMA F

**** Altura de edificación**:*

Pisos	1-2	3-4	>5
Factor	1	1.05	1.1

**** Conservación**:*

MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALO
1.1	1	0.9	0.7

El cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de los índices de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x altura de edificación

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

Art. 9.- De las Actualizaciones y mantenimiento catastral.- Se refiere a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el Sistema Catastral.

Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

9.1 Inclusión, Re inclusión o rectificación.- con la presentación de:

a.- Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno con o sin construcción, con los colindantes con nombres completos, realizado por un Arquitecto, Ingeniero Civil, Geólogo, Ingeniero Agrónomo o Topógrafo.

b.- Identificación del solicitante, con certificado de votación.

c.- Copia de la escritura inscrita o declaración juramentada de posesión y certificado del Registro de la Propiedad de poseer bienes actualizado.

d.- Certificados de no adeudar a la Municipalidad y sus Empresas.

e.- Certificado de no adeudar al Gobierno Provincial del Cañar.

f.- Tasa de servicios por catastro o re-catastro.

9.2.- Fusión y División del predio, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.-Se contará con plano aprobado y escrituras inscritas o sentencia judicial ejecutoriada.

a.- División.-Se asignará a cada una de las fracciones o lotes una nueva clave catastral, cancelándose la clave catastral matriz, ésta quedará registrada en el archivo histórico y no podrá usarse nuevamente.

b.- Fusión o unificación.- Se asignará una nueva clave catastral al predio resultante, las claves catastrales anteriores se cancelarán y se conserva como antecedente histórico y no podrá usarse nuevamente.

c.- Propiedad Horizontal.- Se mantendrá la clave catastral del predio matriz inactiva y se asignarán nuevas claves catastrales en base a la matriz más los campos de propiedad horizontal.

d.- Derechos y Acciones.- Se mantendrá la clave catastral del predio matriz inactiva y se asignarán nuevas claves catastrales en base a la matriz más los campos de derechos y acciones.

9.3 Transferencia de dominio.- En base a la escritura inscrita o informe de la Registraduría de la Propiedad.

9.4 Actualización del catastro.- Se realizará a petición de parte interesada o de oficio.

9.5 En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, se rectificará en base al artículo 7 de la presente ordenanza y en la ficha predial se colocará la observación del porqué de la rectificación.

9.6 Certificaciones.- Seconferirá la certificación de la propiedad urbana o rural, que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables de la propiedad, previa la presentación de: copia de la escritura, copia de la cedula de ciudadanía, certificados de no adeudar a la Municipalidad y a sus Empresas y al Gobierno Provincial, certificado de votación, y las tasas correspondientes.

9.7 Actualizado el catastro y considerando la base imponible, las rebajas, deducciones y demás exenciones establecidas por la Ley, se emitirán o se re liquidarán los impuestos y tasas que generan los catastros.

Art. 10.- Inventario Catastral.- Los Registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio

de un sistema de información geográfica municipal - SIG, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran.

Art. 11.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles delas áreas urbanas y de las zonas rurales de las parroquiales del cantón, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio correspondiente, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES

Art. 12.- De los propietarios.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en el Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad. En el caso de que un predio haya sido sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, derechos y acciones o a subdivisión, este deberá registrarse, previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento Avalúos y Catastros.

Art. 13.- Del Registro de la Propiedad.- El Registro de la Propiedad remitirá los informes y mantendrá conexión informática permanente con el Departamento de Avalúos y Catastros.

Los informes contendrán:

a.- Nombre de los contratantes.

b.- Objeto del contrato.

c.- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.

d.- Descripción del bien inmueble materia del contrato.

e.- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.

f.- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Azogues.

g.- Número de Cédula de Identidad o Registro Único de Contribuyentes.

En caso de marginaciones o aclaraciones, el Registrador de la Propiedad solicitará certificación sobre el trámite al Jefe de Avalúos y Catastros.

CAPITULO IV

DE LA EXONERACION Y REBAJAS DE LEY

Art. 14.- Corresponde a la Dirección Financiera realizar las publicaciones para las aplicaciones de las exoneraciones y rebajas de acuerdo a la Ley. Para ser beneficiados los contribuyentes deberán presentar en el Departamento de Avalúos y Catastros:

a.- Tercera Edad.- Presentar copia de la cedula del propietario y su cónyuge si lo tuviere, hasta el 28 de diciembre de cada año.

b.- Discapacidad.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, deberán presentar hasta el 28 de diciembre de cada año copia del carnet de discapacidad legalizado por el Ministerio de Salud o documentación del representante legal. Se acogerán al beneficio que establece la Ley y el Reglamento vigentes.

Art. 15.- Deducciones tributarias.-Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias, deberán presentar hasta el 30 de noviembre de cada año la solicitud, el certificado del préstamo hipotecario y el certificado de no adeudar al municipio; para su aplicación se basará a lo dispuesto en el Art. 503 del COOTAD.

Art. 16.- Exenciones de impuestos.-Están exentas del pago del impuesto predial, las siguientes propiedades:

a) Predios unifamiliares urbanos marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas y los predios rurales cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador.

b) Predios del estado y de entidades del sector público

c) Predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular

d) Predios que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinadas a dichas funciones.

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

f) Predios rurales que posean y mantengan bosque primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal.

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

Art. 17.- Exenciones temporales.-Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en:

a) Predios urbanos considerados 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 BIESS, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

c) Los edificios que se construyan para vivienda popular y para hoteles.

d) Tendrán una exoneración hasta por dos años los edificios con fines industriales.

En el caso de presentación tardía de los documentos para la aplicación del Art. 14, los que presenten hasta el 30 de junio del año cursante, la exoneración será la mitad de lo que establece en las respectivas leyes o códigos y los que presenten posterior a esa fecha no tendrán exoneración, en razón de que los títulos tienen recargos a partir del 1 de julio, en concordancia con el Art. 512 del COOTAD.

CAPITULO V

ASPECTOS TRIBUTARIOS

Art. 18.- Impuesto a los inmuebles no edificados urbanos.- El recargo del dos por mil anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se basará en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 19.- Impuesto a inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en zonas urbanas de expansión urbana o zonas de promoción inmediata, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a. El uno por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y se aplicará trascurrido un año desde la declaración de zona de promoción inmediata.

b. El dos por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD y se aplicará trascurrido un año de la respectiva notificación.

Art. 20.- Adicional Cuerpo de Bomberos.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, del 27 septiembre de 2004.

Art. 21.- Tasa de Emisión y Mantenimiento del Sistema Catastral.- Todos los predios que estén incorporados al Sistema Catastral de Azogues, pagaránla tasa de mantenimiento del sistema en conformidad con el avalúo de la propiedad, y será:

TASA (USD)	2.5	3	4	4.5	5	5.5	6
AVALUO HASTA	25 RBU	50 RBU	100 RBU	200 RBU	400 RBU	600 RBU	MAS 600 RBU

RBU: REMUNERACION BASICA UNIFICADA

Art. 22.- Liquidación Acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán 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.

Art. 23.- Tributación de 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 24.- Época de Pago.- El impuesto debe cancelarse en el curso del respectivo año los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero, aún 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 de la obligación tributaria será el 31 de diciembre del correspondiente ejercicio fiscal.

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

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses por mora serán cobrados por la vía coactiva.

b.- Pagos de predios rurales: 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo a la ley.

Art. 25.- Interés por Mora Tributaria.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 22 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 26.- Liquidación de los Créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 27.- 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.

CAPITULO VI

RECLAMOS, RECURSOS Y SANCIONES

Art. 28.- Reclamos y Recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.115 del Código Tributario y los Arts. 496 del COOTAD, ante la Dirección Financiera, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 29.- Sanciones Tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos o rurales y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Deróguese las disposiciones que se contraponen a la presente ordenanza.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del I. Concejo y su publicación en el Registro Oficial conforme a Ley.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de la Municipalidad de Azogues, a los siete días del mes de diciembre de 2015.

f.) Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, Alcalde de Azogues.

f.) Dr. Dario Romero Quintuña, Secretario Municipal.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza Sustitutiva fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Azogues, en primer debate, en sesión extraordinaria del día martes veinte y nueve de octubre del dos mil quince; y, en segunda discusión, en sesión extraordinaria del día lunes siete de diciembre del dos mil quince.

f.) Dr. Dario Romero Quintuña, Secretario Municipal.

ALCALDÍA DE AZOGUES: Ejecútese y envíese para su publicación en el Registro Oficial; y, en la Página Web Institucional.- Azogues, siete de diciembre del dos mil quince, a las quince horas con treinta minutos.

f.) Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, Alcalde de Azogues.

Sancionó, firmó y ordenó la publicación en el Registro Oficial; y, en la Página Web Institucional la Ordenanza Sustitutiva precedente, el señor Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, Alcalde de la ciudad de Azogues, el día siete de diciembre del dos mil quince.- **LO CERTIFICO.-**

f.) Dr. Dario Romero Quintuña, Secretario Municipal.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE AZOGUES

Considerando:

Que, la Constitución en el Art. 264 numeral 9, dispone que: "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"

Que, el COOTAD en el Art. 496., dispone que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que, el COOTAD, a la administración municipal le compete: elaborar, administrar los catastros inmobiliarios y mantener el sistema de catastros de los predios ubicados en el cantón.

Que, es atribución de las municipalidades reglamentar y establecer por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que, de acuerdo al Art. 495, el valor de la propiedad se fijará mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

Que, los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio

Que, el artículo 68 del Código Tributario faculta a las Municipalidades para establecer la determinación de la obligación tributaria

Por lo que, en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Expide:

La **ORDENANZA QUE REGULA EL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL Y LOS VALORES DE RUBROS DE EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN EN LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL CANTON AZOGUES PARA EL BIENIO 2016-2017.**

CAPITULO I

DISPOSCIONES PRELIMINARES

Art.- 1.- OBJETO.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues GADMA, mediante esta Ordenanza, dicta normas jurídicas y técnicas para la determinación del plano de valor del suelo y la actualización de valor de los rubros que intervienen en una edificación para la determinación del avalúo de la propiedad urbana y rural del cantón Azogues, para el bienio 2016 – 2017.

Art.- 2.- AMBITO.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área urbana de la ciudad de Azogues y a los predios ubicados en las zonas urbanas y rurales de las parroquias, de conformidad a lo establecido en los Arts. 504 y 517 del COOTAD.

Art. 3.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros, establecer el valor de las edificaciones y de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará al propietario por los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento del público el valor del avalúo de cada predio.

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Azogues

Art. 5.- **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 de predios urbanos y propietarios o posesionarios en lo rural o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

CAPITULO II

VALOR DE LA PROPIEDAD

Art. 6.- CATASTRO PREDIAL.- Se entiende el catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón. Tal inventario constituye información que deberá ser sistematizada para la determinación del avalúo de la propiedad y su aplicación en el impuesto predial

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

a.-) Valor de terrenos urbanos:

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

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

Los valores base de los centros urbanos de las diferentes parroquias del cantón:

SH	rango		valor
1	1.15	2.5	3.03
2	2.5	3	7.07
3	3	3.5	10.1
4	3.5	4	12.12
5	4	4.25	15.15
6	4.25	4.5	20.2
7	4.5	4.75	25.25
8	4.75	5	30.3
9	5	5.25	40.4
10	5.25	5.5	50.5
11	5.5	5.75	60.6
12	5.75	6	66.66
13	6	6.25	70.7
14	6.25	6.5	75.75

SH	rango		valor
15	6.5	6.75	80.8
16	6.75	7	90.9
17	7	7.25	111.1
18	7.25	7.5	121.2
19	7.5	7.75	151.5
20	7.75	8	171.7
21	8	8.25	181.8
22	8.25	8.5	202
23	8.5	8.75	212.1
24	8.75	9	222.2
25	9	9.25	255.5
26	9.25	9.5	272.7
27	9.5	9.75	303
28	9.75	10	303

Valor manzanero de áreas urbanas de las parroquias:

JAVIER LOYOLA

Zona	Sec	Manz.	VALOR	Nº
01	01	04-47	55.55	1
01	01	17-18-19-21	50.5	2
01	01	07-08-09-13	45.45	3
		15-51-55-56		
		57-58-59		

GUAPAN

Zona	Sec	Manz	VALOR	Nº
01	01	06	45.45	1
01	01	08		
01	01	04		
01	01	09		
01	01	01	42.42	2
01	01	12		

LUIS CORDERO

ZONA	SECT	MANZ	VALOR	Nº
01	03	03-04	40.4	1
01	01	01	37.37	2
01	02	09	35.35	3
01	02	13	30.3	4
01	02	02-07	25.25	5
01	01	02		

01	01	03-48-49	40.4	4
01	01	01-02-62	37.37	5
01	01	02-05-06-10	32.32	6
		12-14-16-20		
		44-45-50-52		
		53-54-77-78		
01	01	11-30-32-34	27.27	7
		35-36-37-38		
		39-40-41-42		
		61-64-71-72		
		79-88-89-90		
	02	91		
01	01	25-60-65-66	23.23	8
		73-76-80-81		
		82-86-91		
	02	06		
	03	04		
01	01	22-23-27-28	20.2	9
		31-43-67-70		
		75-83-84		
01	01	24-63-68	15.15	10
01	01	69-74-85	10.1	11

SAN MIGUEL

ZONA	SECT	MANZ	VALOR	Nº
01	01	03	33.33	1
01	02	09	30.3	2
01	01	01-02	25.25	3
01	01	04	22.22	4
01	02	02		
01	01	05-07-43-44-45	18.18	5
01	01	08-12-18-19-32-33-36-75	15.15	6
01	01	06-10-11-28-94	10.1	7

RIVERA

ZONA	SECT	MANZ	VALOR	Nº
01	01	15	16.16	1
01	01	07-08-11-13-16	15.15	2
01	01	10-12	14.14	3
01	01	02-03-09-14	12.12	4
01	01	05-06	10.1	5
01	01	01-04	8.08	6

01	01	03	40.4	3
01	01	10		
01	05	01		
01	05	03		
01	01	05	35.35	4
01	05	02		
01	05	04		
01	06	04	30.3	5
01	01	07		
01	01	11		
01	06	02	25.25	6
01	04	02		
01	04	01	22.22	7
01	04	04	18.18	8
01	04	07		
01	04	08		
01	04	09		
01	03	03	15.15	9
01	03	04		
01	03	05		
01	03	06		
01	04	05		
01	04	06		
01	03	01		
01	03	07	10.1	10

TADAY

ZONA	SECT	MANZ	VALOR	Nº
01	01	01-02	22.22	1
01	01	03-05-06-07-17	20.2	2
01	01	04-08-09-10-13-14-15	18.18	3
01	01	18-20-24	16.16	4
01	01	16-19	14.14	5
01	01	11-12-22-23-25-26	12.12	6
01	01	21-27-28-29	10.1	7

01	03	02		
01	01	03	20.2	6
01	02	01		
01	04	01-05-06-09-10		
01	05	02		
01	02	12	15.15	7
01	05	01		
01	05	04-05-07	12.12	8
01	03	01	10.1	9
01	05	03		
01	03	05	8.08	10
01	04	03-04-06-07-08		

COJITAMBO

ZONA	SECT	MANZ	VALOR	Nº
01	02	02	37.37	1
01	02	07	34.34	2
01	02	06	30.3	3
01	01	04	25.25	4
01	02	03		
01	01	02	22.22	5
01	02	01-02		
01	02	08-09	18.18	6
01	01	01-03	15.15	7
01	02	04		
01	02	10-11	12.12	8
01	01	05-06	10.1	9

PINDILIG

ZONA	SECT	MANZ	VALOR	Nº
01	01	01	24.24	1
01	01	02	22.22	2
01	01	03-07-12	20.2	3
01	01	08-09-10	18.18	4
01	01	04-05-13-14-15-16-20-22	16.16	5
01	01	06-23-28	14.14	6
01	01	17-18-21-25	12.12	7
01	01	19-24-26-27	10.1	8

b.-) Valor de terrenos rurales

CALIDAD DEL SUELO*JERARQUIZACION TERRITORIAL =SECTORES HOMOGENEOS

- **Calidad de suelo:**

La calidad del suelo se determina en base al Sistema de Clasificación Agrologica que considera clases o tipos de tierras, definida por: sus condiciones agronómicas, Topográficas, Climatológicas y usos de suelo

- **Jerarquización territorial:**

Está de acuerdo con el equipamiento de los diferentes sectores del área rural en cuanto tiene relación a la infraestructura existente como: infraestructura vial, energía eléctrica, abastecimiento de agua, red telefónica, alcantarillado, accesibilidad al riego.

Los valores sector de las diferentes parroquias del cantón:

AZOGUES

SH	Inferior	Superior	Valor
1	11	23	7.2
2	23	28	7.65
3	28	34	8.1
4	34	39	8.55
5	39	45	9
6	45	50	9.9
7	50	56	11.7
8	56	61	13.5
9	61	67	15.3
10	67	72	17.1
11	72	78	18.9
12	78	83	20.7
13	83	89	22.5

SAN MIGUEL

SH	Inferior	Superior	Valor
1	11	23	4.5
2	23	28	4.95
3	28	34	5.4
4	34	39	5.85
5	39	45	6.3
6	45	50	7.2
7	50	56	8.1
8	56	61	9
9	61	67	9.9
10	67	72	10.8
11	72	78	11.7
12	78	83	12.6
13	83	89	13.5

GUAPAN

SH	Inferior	Superior	Valor
1	11	23	4.5
2	23	28	5.4
3	28	34	6.3
4	34	39	7.2
5	39	45	9
6	45	50	9.9
7	50	56	10.8
8	56	61	11.7
9	61	67	13.5
10	67	72	15.3
11	72	78	16.2
12	78	83	18

JAVIER LOYOLA

SH	Inferior	Superior	Valor
1	11	23	5.4
2	23	28	7.2
3	28	34	9
4	34	39	10.8
5	39	45	12.6
6	45	50	15.3
7	50	56	18
8	56	61	19.8
9	61	67	21.6
10	67	72	22.5

LUIS CORDERO

SH	Inferior	Superior	Valor
1	11	23	4.5
2	23	28	5.4
3	28	34	6.3
4	34	39	7.2
5	39	45	8.1
6	45	50	9
7	50	56	9.9
8	56	61	10.8
9	61	67	11.7
10	67	72	12.6
11	72	78	14.4
12	78	83	15.3

COJITAMBO

SH	Inferior	Superior	Valor
1	11	23	4.5
2	23	28	5.4
3	28	34	7.2
4	34	39	9
5	39	45	9.9
6	45	50	10.8
7	50	56	11.7
8	56	61	12.6
9	61	67	13.5

RIVERA

SH	Inferior	Superior	Valor
1	11	23	3.6
2	23	28	4.05
3	28	34	4.5
4	34	39	4.95
5	39	45	5.4
6	45	50	6.3
7	50	56	7.2
8	56	61	8.1
9	61	67	9
10	67	72	9.9
11	72	78	10.8

PINDILIG

SH	Inferior	Superior	Valor
1	11	23	3.6
2	23	28	4.05
3	28	34	4.5
4	34	39	5.4
5	39	45	6.3
6	45	50	7.2
7	50	56	8.1
8	56	61	9
9	61	67	9.9
10	67	72	10.8

TADAY

SH	Inferior	Superior	Valor
1	11	23	3.6
2	23	28	4.05
3	28	34	4.5
4	34	39	4.95
5	39	45	5.4
6	45	50	6.3
7	50	56	7.2
8	56	61	8.1
9	61	67	9
10	67	72	9.9
11	72	78	10.8

- Para las urbanizaciones y proyectos de urbanización o lotizaciones, se hará un análisis de las obras constantes de dicho proyecto y el valor del terreno será en base al valor de eje correspondiente, tanto en el área urbana como en la rural, de igual manera se considerará para predios en trámites de compra y venta en sectores intervenidos por la municipalidad.

- Para proyectos que la municipalidad y/o entidades públicas realicen se considerará factores de comercialización vigentes a la fecha.

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.

c.-) 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 avaluada 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 y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método relación viga – mampostería, con una variación hasta el 65% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio y número de pisos.

Cuadro de valores de los rubros*:*

	COLUMNAS		
	NO TIENE	0	0.00
	CAÑA	1	1.66
	MADERA	2	6.62
	HIERRO	3	33.04
	HO. ARMADO	4	30.27
	TRABADO SOPORTANTE	5	13.83

	VIGAS		
	NO TIENE	0	0.00
	CAÑA	1	0.86
	MADERA	2	5.88
	HIERRO	3	32.70
	HO. ARAMDO	4	13.20

	ENTREPISO		
	NO TIENE	0	0.00
	MADERA	1	21.18

	PISOS		
	NO TIENE	0	0.00
	CEMENTO	1	12.56
	BALDOSA / CERAMICOS	2	26.37
	1/2 DUELA	3	18.88
	PARQUET	4	30.06
	DUELA TABLA	5	28.91
	MARMETON	6	53.89
	MARMOL	7	53.89
	VINYL	8	15.22
	ALFOMBRA	9	22.85
	PISO FLOTANTE	10	36.02

	piso planta alta		
	NO TIENE	0	0.00
	CEMENTO	1	6.54
	BALDOSA / CERAMICOS	2	20.35
	1/2 DUELA	3	18.88

	HIERRO	2	39.92
	HO. ARMADO	3	33.34

	PAREDES		
	NO TIENE	0	0.00
	ADOBE	1	22.50
	BAHAREQUE	2	19.99
	TAPIAL	3	24.19
	LADRILLO -BLOQUE	4	19.77
	MADERA	5	18.25
	PIEDRA	6	32.71
	PANEL FIBROCEMENTO	7	6.64

	ESTR. CUBIERTA		
	NO TIENE	0	0.00
	CAÑA	1	6.50
	MADERA RUSTICA	2	26.52
	MADERA TRATADA	3	41.07
	METALICA	4	39.69
	HO. ARMADO	5	24.13

	CUBIERTA ACABADOS		
	NO TIENE	0	0.00
	PAJA	1	1.00
	ZINC	2	16.54
	TEJA COMUN	3	69.34
	TEJA VIDRIADA	4	126.45
	FIBRO CEMENTO	5	19.97
	GALVALUM STYPANEL	6	22.50
	HO. ARMADO (MASILLADO)	7	12.23
	METAL ACUSTICO	8	71.92

	PARQUET	4	24.04
	DUELA TABLA	5	28.91
	MARMETON	6	47.87
	MARMOL	7	47.87
	VINYL	8	9.19
	ALFOMBRA	9	16.83
	PISO FLOTANTE	10	30.00

	PUERTA		
	NO TIENE	0	0.00
	MADERA RUSTICA	1	6.19
	MADERA ACAB FINO	2	17.02
	ALUMINIO	3	26.44
	HIERRO	4	30.59
	ENROLLABLE	5	11.38

	VENTANAS		
	NO TIENE	0	0.00
	HIERRO	1	11.86
	ALUMINIO	2	10.09
	MADERA	3	4.42

	ENLUCIDOS		
	NO TIENE	0	0.00
	BARRO	1	21.65
	ARENA CEMENTO	2	19.80
	ESTUCADO	3	44.67
	CAL ARENA CEMENTO	4	30.16

	SANITARIAS		
	NO TIENE	0	

	TUMBADOS		
	NO TIENE	0	0.00
	CAÑA	1	0.00
	FIBRA MINERAL	2	20.67
	AGLOMERADO	3	14.89
	MADERA RUSTICA	4	16.66
	MADERA TRATADA	5	41.01
	1/2 DUELA	6	29.42
	ARENA CEMENTO	7	8.16
	ESTUCO	8	23.48

	ENERGIA ELECTRICA		
	NO TIENE	0	0.00
	VISTA	1	21.31
	EMPOTRADA	2	60.21
	MIXTA	3	32.13

	BAÑOS		
	NO TIENE	0	541.18
	TIENE	1	1082.37
		2	2164.74
	VISTA	1	0.91
	EMPOTRADA	2	8.88
	MIXTA	3	3.99
	FOSA SEPTICA	4	2.66
	LETRINA	5	1.34

	ESPECIALES		
	NO TIENE	0	
	ASCENSOR	1	64.43
	AIRE ACONDICIONADO	2	20.62
	VENTILACION	3	20.62
	CISTERNA	4	15.46
	TANQUE	5	5.15
	ALARMAS	6	5.15
	GENERADOR ELECTRICO	7	30.93
	CANCHAS HORMIGON	9	
	CANCHAS SINTETICAS	10	
	PISCINAS	12	
	GASOLINERA	13	
		14	

El cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de los índices de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x altura de edificación

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

CAPITULO III

DE LA APLICACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

Art. 8.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área urbana de la Ciudad de Azogues, de los ubicados dentro de los límites de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2016-2017, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Art. 9.- Aspectos tributarios: Para el bienio 2016-2017, para determinar la cuantía del impuesto predial, se aplicará:

- Impuesto predial urbano: en base al Art. 504, el porcentaje de 0.41 por mil; y,

- Impuesto predial rural: en base al Art. 517, el porcentaje de 0.70 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad, determinado en el COOTAD.

CAPITULO IV

RECLAMOS, RECURSOS Y SANCIONES

Art. 10.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.115 del Código Tributario y los Arts. 496 del COOTAD, ante la Dirección Financiera, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 11.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Deróguese las disposiciones que se contraponen a la presente ordenanza.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del I. Concejo y su publicación en el Registro Oficial conforme a Ley.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de la Municipalidad de Azogues, a los nueve días del mes de diciembre de 2015.

f.) Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, Alcalde de Azogues.

f.) Dr. Dario Romero Quintuña, Secretario Municipal.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza Sustitutiva fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Azogues, en primer debate, en sesión extraordinaria del día martes veinte y nueve de octubre del dos mil quince; y, en segunda discusión, en sesión extraordinaria del día miércoles nueve de diciembre del dos mil quince.

f.) Dr. Dario Romero Quintuña, Secretario Municipal.

ALCALDÍA DE AZOGUES: Ejecútese y envíese para su publicación en el Registro Oficial; y, en la Página Web Institucional.- Azogues, nueve de diciembre del dos mil quince, a las doce horas con quince minutos.

f.) Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, Alcalde de Azogues.

Sancionó, firmó y ordenó la publicación en el Registro Oficial; y, en la Página Web Institucional la Ordenanza Sustitutiva precedente, el señor Dr. Virgilio Saquicela Espinoza, Alcalde de la ciudad de Azogues, el día nueve de diciembre del dos mil quince.- **LO CERTIFICO.-**

f.) Dr. Dario Romero Quintuña, Secretario Municipal.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES

Considerando:

Que, el artículo 226, en concordancia con el numeral 3 del artículo 11 de la Constitución de la República, establecen la obligación de los órganos del Estado, sus servidoras y servidores, a ejercer las competencias y obligaciones que le sean establecidas en la Constitución y la Ley, pero al mismo tiempo señala el carácter justiciable de los derechos;

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

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República reconoce que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, la que según el segundo inciso del artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización *"Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad…"*;

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

Que, el artículo 264, inciso final de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre sus competencias exclusivas: "…En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales…";

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República, manifiesta 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, la Ley de Defensa contra Incendios prevé los recursos económicos para la organización y funcionamiento de los cuerpos de bomberos, cuyas actividades son parte de la gestión integral de riesgos;

Que, el artículo 12 del Reglamento de Aplicación a los Art. 32 y 35 de la Ley de Defensa Contra Incendios señala "El cobro de tasas, se refiere a los valores que el Cuerpo de Bomberos mantiene en el cuadro que anualmente revisa y aprueba el Concejo de Administración respectivo para los permisos de funcionamiento.

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

Que, el artículo 6, inciso primero IBIDEM, dispone que: "… Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados…";

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

Que, el artículo 55 literal **e)** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, determina que es competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la Ley: *"Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras"*;

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé que la gestión de riesgos incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al cantón; y, que los cuerpos de bomberos serán entidades adscritas, que funcionarán con autonomía administrativa y financiera, presupuestaria y operativa, con sujeción a la ley;

Que, con fecha 01 de abril de 2015 se expidió la Ordenanza de adscripción del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, publicada en el Registro Oficial Nro. 545 del 16 de julio de 2015;

Que, el Art. 9 literal g) de la Ordenanza de adscripción del Cuerpo de Bomberos de Cascales al GAD Municipal, que trata de los DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL CONCEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DISCIPLINA, establece que el Concejo debe presentar proyectos de ordenanzas para la determinación de tasas por los servicios que preste y ponerles en consideración, discusión y aprobación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales.

Que, el Art. 18, literal c) de la ordenanza mencionada en el considerando anterior, establece que una de las fuentes de ingresos económicos ordinarios del Cuerpo de Bomberos, establece: " *Por las tasas provenientes de permisos anuales y ocasionales de funcionamiento de locales comerciales, según el Art. 35 de la Ley de Defensa Contra Incendios, valores que será fijados de conformidad con el Art. 12 del Reglamento de Aplicación a los Art. 32 y 35 de la Ley de Defensa Contra Incendios".*

Que, el Concejo de Administración y Disciplina del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales según Acta de Consejo Nº 004-CAD-CBCC-2015 de fecha veinticuatro de agosto de 2015, en su numeral 2 resuelve.- Aprobar el pliego tarifario para el cobro de permisos de funcionamiento anuales y ocasionales de años venideros y su respectivo reglamento de aplicación.

Que, la Disposición General cuarta de la Ordenanza de adscripción del Cuerpo de Bomberos al GAD Municipal menciona que: "*el Cuerpo de Bomberos de Cascales procederá al cobro del valor de la tasa por permisos anuales y ocasionales de funcionamiento de locales comerciales, permisos respectivos en ejecución de construcciones y recargos por mora al incumplimiento en la obtención del permiso de funcionamiento, que será aprobado por el Concejo de Administración y Disciplina; y lo hará a través de la ventanilla del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales, recursos que serán depositados en la cuanta única de la institución".*

En uso de las atribuciones Constitucionales y legales,

Expide:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLIEGO TARIFARIO PARA LA EMISIÓN DE PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO ANUALES, OCASIONALES, OTROS SERVICIOS Y SU REGULACIÓN PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN CASCALES.

CAPÍTULO I

DEL ÁMBITO Y DEL PLIEGO TARIFARIO

Art. 1.- Ámbito.- La presente ordenanza tendrá su aplicación en toda la jurisdicción cantonal de Cascales, consecuentemente toda actividad económica, para su funcionamiento se sujetará al pliego tarifario establecido en la presente ordenanza.

Art. 2.- Para la expedición de los permisos de funcionamientos anuales, ocasionales y prestación de servicios por parte del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales, se considerará el pliego tarifario, que se detalla a continuación:

ALMACENES /VENTAS DE PRODUCTOS TERMINADOS	RIESGO BAJO	RIESGO MODERADO	RIESGO ALTO
ALMACÉN PRENDAS DE VESTIR Y CALZADO	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
BAZAR Y/O ARTÍCULOS DE REGALO	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
COLCHONES	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
ELECTRODOMÉSTICOS	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
EQUIPOS DE SEGURIDAD	9.89 % SBU	11.30 % SBU	12.71 % SBU
FERRETERÍA	11.30 % SBU	16.95 % SBU	28.25 % SBU
FLORISTERÍAS	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
GALERÍAS	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
INSUMOS AGROPECUARIOS, AGRO VETERINARIOS Y/O AGROQUÍMICOS	9.89 % SBU	11.30 % SBU	12.71 % SBU
JOYERÍA Y/O RELOJERÍA	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
LIBRERÍAS, PAPELERÍAS Y/O REVISTAS	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
LLANTAS	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
LUBRICANTES	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
MAQUINARIA AGRÍCOLA	9.89 % SBU	11.30 % SBU	12.71 % SBU
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
MOTO SIERRAS Y REPUESTOS	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
MUEBLES Y/O EQUIPOS DE OFICINA	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
MUSICALES Y DISCOS	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
OTROS ALMACENES	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
PLÁSTICOS	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
PAÑALERÍA	5.65% SBU	7.06% SBU	8.47 % SBU
PRODUCTOS PARA MASCOTAS	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
REPUESTOS AUTOMOTRICES Y / O ACCESORIOS	5.65% SBU	7.06% SBU	8.47 % SBU
REPUESTOS Y ACCESORIOS BICICLETAS Y MOTOS	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
OTROS ALMACENES Y O PRODUCTOS TERMINADOS	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
TALLERES	**RIESGO BAJO**	**RIESGO MODERADO**	**RIESGO ALTO**
ASERRÍO	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
ALUMINIO Y VIDRIO	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
BICICLETAS Y MOTOS	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
CALZADO	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
CARPINTERÍA	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
COSTURA Y CONFECCIÓN	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
ELÉCTRICO, ELECTRÓNICO Y/O REFRIGERACIÓN	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
ELABORACIÓN DE PALOS DE ESCOBA	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
FOTOGRÁFICO	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
JOYERÍA Y RELOJERÍA	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
LATONERÍA	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
LUBRICADORA	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
MECÁNICA AUTOMOTRIZ	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
MECÁNICA INDUSTRIAL	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
MECÁNICA Y/O CONSTRUCCIONES METÁLICAS	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
PINTURA	5.65% SBU	7.06% SBU	8.47% SBU
PUBLICIDAD Y/O ROTULOS	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
REENCAUCHADORA	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
TAPICERÍA	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU

TORNO Y PRECISIÓN	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
VULCANIZADORA	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
OTROS TALLERES	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
SERVICIOS TURÍSTICOS Y DIVERSIÓN	**RIESGO BAJO**	**RIESGO MODERADO**	**RIESGO ALTO**
AGENCIAS DE VIAJES Y TURISMO	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
ALQUILER DE VEHÍCULOS	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
ASADEROS /PARRILLADAS	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
BAÑOS CALIENTES / SAUNAS	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
BARES Y/O CANTINAS, BILLARES	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
CAFETERÍAS	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
CASAS DE CAMBIO	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
CINES Y TEATROS	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
COMEDOR	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
COMIDAS RÁPIDAS	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
COMIDAS TÍPICAS	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
COMPLEJO, CENTRO TURÍSTICO Y AFINES	14.12% SBU	28.19 % SBU	42.37 % SBU
DISCOTECAS Y PEÑAS	28.25 % SBU	42.37 % SBU	56.50 % SBU
EMBOTELLADORA DE AGUA	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
ESPECTÁCULOS TEMPORALES	2.82 % SBU	5.65% SBU	7.47 % SBU
GALLERA	14.12% SBU	28.19 % SBU	42.37 % SBU
GIMNASIOS Y/O MASAJES	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
HELADERÍAS	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
HOSTAL	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
HOSTERÍAS	9.89 % SBU	11.30 % SBU	12.71 % SBU
HOTEL	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
JUEGOS ELECTRÓNICOS Y MANUALES	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
JUGUERÍA	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
KARAOKE	14.12 % SBU	28.25 % SBU	42.37 % SBU
LICORERÍAS	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
MOTELES	28.25 % SBU	56.50 % SBU	84.75 % SBU
NIGHT CLUB Y/O CASAS DE CITA	56.50 % SBU	70.62 % SBU	84.74 % SBU
OTROS SERVICIOS	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
PANADERÍA Y PASTELERÍA	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
PENSIONES	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
PICANTERÍA	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
PIZZERÍAS	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
RESTAURANT Y/O CHIFA	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
SALONES DE BELLEZA Y PELUQUERÍAS	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
NEGOCIOS VARIOS	**RIESGO BAJO**	**RIESGO MODERADO**	**RIESGO ALTO**
ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA	22.60 % SBU	25.42 % SBU	28.25 % SBU
ALQUILER DE OFICINAS Y/O LOCALES U OTROS INMUEBLES	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
ARTÍCULOS Y MATERIALES DE MINERÍA	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
BANCOS	84.75 % SBU	112.99% SBU	314.12% SBU
BAR O COMEDOR ESCOLAR	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
BODEGAS EN GENERAL	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
BOTICAS, FARMACIA Y/O PRODUCTOS NATURALES	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
CAJA DE AHORRO Y CRÉDITO	4.24 % SBU	7.47 % SBU	14.12 % SBU
CABINAS TELEFÓNICAS	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU

CANCHAS DEPORTIVAS	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
CENTROS COMERCIALES	22.60 % SBU	28.25% SBU	42.37% SBU
CENTROS EDUCATIVOS O SIMILARES	5.65% SBU	7.47 % SBU	11.30 % SBU
COMPRA/ VENTA DE ORO	11.30 % SBU	12.71 % SBU	14.12 % SBU
COMPRA/ VENTA PRODUCTOS DE LA ZONA	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
CONFITERÍA	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
CONSTRUCTOR OBRA CIVIL (PERSONA NATURAL)	56.50 % SBU	84.75% SBU	112.99% SBU
CONSULTORIO MÉDICO	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO	28.25 % SBU	42.37 % SBU	56.50 % SBU
CYBER, INTERNET, COPIADORA, Y/O CENTRO DE CÓMPUTO	4.24% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
DEPÓSITO DE COLAS Y CERVEZAS	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
ESCUELAS DE CONDUCCIÓN /SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES	338.98 % SBU	395.48 % SBU	451.98% SBU
FUNERARIAS Y CREMATORIOS	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
GARAJES Y/O PARQUEADEROS	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.47 % SBU
HOSPITALES Y CLÍNICAS	14.12 % SBU	28.25% SBU	42.37 % SBU
IMPRENTAS	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
LABORATORIO CLÍNICO	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
LABORATORIO FARMACÉUTICO	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
LAVANDERÍA Y TINTORERÍA	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
MINI MARKET, COMISARIATOS Y SUPERMERCADOS	14.12 % SBU	15.54 % SBU	16.95 % SBU
OFICINA COOPERATIVA DE TRANSPORTE CANTONAL	14.12 % SBU	19.77 % SBU	25.42 % SBU
OFICINA COOPERATIVA DE TRANSPORTE INTERPROVINCIAL	16.95 % SBU	22.60 % SBU	28.25 % SBU
OFICINA DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN (IMPRESOS)	56.50 % SBU	114.12 % SBU	122.60 %SBU
OFICINA DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN (RADIO)	56.50 % SBU	114.12 % SBU	122.60 %SBU
ÓPTICA	9.89 % SBU	11.30 % SBU	14.12 % SBU
PRODUCCIÓN, CRÍA Y VENTA DE PECES	5.65% SBU	7.06% SBU	7.47 % SBU
SERVICIO DE ASESORÍA TRIBUTARIA, CONTABLE Y AFINES	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
TELEVISIÓN POR CABLE	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
TERCENA	7.06% SBU	7.47 % SBU	9.89 % SBU
TIENDA DE ABARROTES O FRUTERÍAS	4.24 % SBU	11.30 % SBU	15.54 % SBU
VENDEDOR AMBULANTE	2.82 % SBU	4.24 % SBU	5.65% SBU
VENTA DE MADERA	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
FÁBRICAS E INDUSTRIAS	**RIESGO BAJO**	**RIESGO MODERADO**	**RIESGO ALTO**
AGROQUÍMICAS	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
AVÍCOLAS	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
BALANCEADOS, ABONOS Y/O FERTILIZANTES	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
BLOQUES	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
CARROCERÍAS	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
COLCHONES	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
FLORÍCOLAS	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
MOLIENDA / PANELA	4.24 % SBU	5.65% SBU	7.06% SBU
MUEBLES PARA OFICINA Y AFINES	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
PROCESADORAS DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU

REFRESCOS SIMILARES			
PRODUCCIÓN DE PLANTAS PARA LA AGRICULTURA(PILÓN - SEMILLERO)	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
PRODUCTOS QUÍMICOS	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
TEXTIL	11.30 % SBU	14.12 % SBU	16.95 % SBU
OTRAS INDUSTRIAS Y/O FÁBRICAS	7.47 % SBU	9.89 % SBU	11.30 % SBU
NEGOCIOS ALTO RIESGO	**RIESGO BAJO**	**RIESGO MODERADO**	**RIESGO ALTO**
CENTRO DE ABASTECIMIENTO DE GLP			114.12% SBU
ENVASADORA DE GLP			114.12% SBU
CENTROS DE ACOPIO DE GLP			114.12% SBU
DEPÓSITO / DISTRIBUCIÓN DE GLP			16.95 % SBU
GASOLINERAS			169.49% SBU
IMPORTACIÓN, FABRICACIÓN Y/O VENTA DE JUEGOS PIROTÉCNICOS			16.95 % SBU
VEHÍCULOS DE TRANSPORTE (COMBUSTIBLE)			16.95 % SBU
OTROS NEGOCIOS ALTO RIESGO			16.95 % SBU

REGLAMENTO DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS ART. 349	
OTRAS CATEGORÍAS	**VALOR**
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DEL CANTÓN	282.49% SBU
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL	141.24% SBU
NOTARÍAS PÚBLICAS	84.75 % SBU
CENTROS INFANTILES DEL BUEN VIVIR (CIBV) URBANO	28.25 % SBU
CENTROS INFANTILES DEL BUEN VIVIR (CIBV) RURAL	14.12 % SBU
FUNDACIONES	4.24 % SBU
COMPAÑÍAS /EMPRESAS	**VALOR**
ACTIVIDADES DE GENERACIÓN, CAPTACIÓN, TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	169.49% SBU
ALQUILER DE MAQUINARIA	70.62% SBU
CONSTRUCTORAS DE OBRAS CIVILES	125 % SBU
GUARDIANÍA Y SEGURIDAD	423.73% SBU
MICROEMPRESAS	7.06% SBU
PETROLERAS	2,259.89 % SBU
SERVICIO DE ALIMENTACIÓN	423.73% SBU
SERVICIO DE LIMPIEZA	225.99% SBU
TELECOMUNICACIONES (REPETIDORAS)	197.74% SBU
TURISMO	14.12 % SBU
OTRAS COMPAÑÍAS	56.50 % SBU

CAPITULO II

DE LA APLICACIÓN DEL PLIEGO TARIFARIO PARA EMISIÓN DE PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO Y OTROS SERVICIOS

Art. 3.- **Hecho Generador**.- Se establece la tasa de permisos de funcionamiento que se aplicará sobre actividades comerciales, industriales, financieras, instituciones públicas, privada, etc., Valor que corresponderá al % establecido en el pliego tarifario calculado de la Remuneración Básica Unificada vigente.

Art. 4.- **Sujeto Activo**.- El sujeto activo de esta tasa es el Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales, dentro de los límites de su jurisdicción.

Art. 5.- **Sujeto Pasivo**.- Son sujetos pasivos de esta tasa las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la jurisdicción cantonal de Cascales, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras inmobiliarias o profesionales.

Art. 6.- Vigencia y ámbito de aplicación:

a) De conformidad con el Art. 349 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios, el permiso de funcionamiento tendrá vigencia de un año calendario (1 de enero al 31 de diciembre), exceptuando los permisos ocasionales.

b) El permiso de funcionamiento deberá obtenerse en los treinta días siguientes al día final del mes en que se inicien las actividades comerciales, industriales o financieras; o, dentro de los treinta días siguientes al día final del mes en que termina el año, en caso de los establecimientos comerciales catastrados por el GAD Municipal de Cascales, el mismo que se encuentra en concordancia con la Ordenanza sustitutiva para la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de patentes municipales en el cantón Cascales.

CAPÍTULO III

DE LOS REQUISITOS PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE FUNCIONAMIENTO

Art. 7.- Requisitos para todo tipo de locales.-

DE CONTROL:

a) Copia de RUC o RISE; y,

b) Copia del permiso del año anterior (para verificación).

DE PREVENCIÓN:

a) Solicitud de inspección del local o establecimiento;

b) Informe favorable de inspección, elaborado por el personal autorizado del Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales; y,

c) Para centros de abastecimiento, embazadoras, centros de acopio y depósitos de distribución de GLP el permiso de la DNH, del año inmediato anterior.

Art. 8.- Requisitos para vehículos.-

DE CONTROL:

a) Copia del permiso del año anterior (para verificación),

b) Copia de la matrícula del vehículo, y revisión anual por parte de la Agencia Nacional de Tránsito.

DE PREVENCIÓN:

a) Solicitud de inspección.

b) Informe favorable de inspección, elaborado por el personal autorizado del Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales; y,

c) El permiso de la DNH, del año inmediato anterior.

Art. 9.- Requisitos para permisos ocasionales de funcionamiento.-

DE CONTROL:

a) Copia de RUC o RISE o cédula de identidad.

DE PREVENCIÓN:

a) Solicitud de inspección del local o establecimiento.

b) Informe favorable de inspección, elaborado por el personal autorizado del Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales.

Para la entrega de estos permisos ocasionales, se coordinará con la Unidad de Comisaría Municipal y Seguridad Ciudadana del GAD Municipal de Cascales.

La oficina de recaudación del Cuerpo de Bomberos solicitará al contribuyente los requisitos anteriormente descritos, en caso de no cumplir se abstendrá de emitir el permiso de funcionamiento.

CAPÍTULO IV

DEL DEPÓSITO Y DE LA EXENCIÓN

Art. 10.- **Depósito.-** El contribuyente con personería natural realizará el depósito directamente a la cuenta del Cuerpo de Bomberos del Cantón Cascales; o, mediante transferencia en caso de Compañías o instituciones, a cualquiera de las cuentas que se detalla a continuación:

Nº 0650025660 del Banco Nacional de Fomento con Código 30200

Nº 1120964 del Banco Central del Ecuador

Art. 11.- **Exención.-** Están exentos del pago de esta tasa únicamente los artesanos calificados por la Junta Nacional de Defensa del Artesano, previa presentación de una solicitud dirigida a la máxima autoridad del Cuerpo de Bomberos, acompañada del documento que acredite tal calificación.

Art. 12.- **Recargo por falta de pago oportuno.-** Es obligación del contribuyente obtener el permiso de funcionamiento dentro del plazo establecido en el artículo 6 de la presente Ordenanza; y, quien no lo hiciere en el tiempo indicado dentro del mismo año calendario tendrá una multa del 10% anual de la tarifa correspondiente. Los usuarios que no hayan satisfecho pagos de hasta dos años anteriores, tendrá que cancelar una multa del 20% anual de la tarifa correspondiente y los usuarios que no hayan satisfecho pagos por más de 3 años anteriores tendrá que cancelar una multa del 30% anual de la tarifa correspondiente, además de la tarifa del año respectivo, infracción que está tipificada en el artículo 349 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.

Art. 13.- **Exoneración del pago en el 100%.-** Se exoneran del pago del cien por ciento por permiso de funcionamiento a las Unidades o centros educativos fiscales, para lo cual

deberán presentar el Registro Único de Contribuyente o su equivalente, que las acredite como tal con el fin de que se las exonere del pago, sin embargo, obligatoriamente deberán cumplir con las recomendaciones de prevención y control de incendios establecidos por el Departamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art. 14.- **Exoneración del pago en el 50%.-** Se exoneran del pago del cincuenta por ciento por permiso de funcionamiento:

a) A los contribuyentes de la tercera edad cuyos registros estén a su nombre; y,

b) Personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento (40%) de conformidad con el Reglamento a la Ley de Discapacidades, para lo cual deberán presentar a más de los requisitos establecidos una copia del carné del CONADIS.

Art. 15.- **Obligación de exhibir el permiso de funcionamiento.-** Todos los sujetos pasivos de esta Ordenanza están en la obligación de exhibir en un lugar visible del establecimiento el permiso anual de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos.

CAPÍTULO V

DE LA SUPLETORIEDAD DE LA NORMA, VIGENCIA Y DEROGATORIA

Art. 16.- **Norma supletoria**.- En todo aquello que no se encuentre estipulado dentro de la presente ordenanza, se estará a lo que disponen la Constitución de la República, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley de Defensa Contra Incendios y su Reglamentos de Aplicación, y demás leyes conexas.

Art. 17.- **Vigencia.-** La presente Ordenanza que establece el pliego tarifario y su regulación rige para todas las actividades que por ley requieren de la obtención del permiso de funcionamiento, a partir del año 2016, por contener tributos, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, además se publicará en la página web institucional.

Art. 18.- **Derogatoria.-** La presente ordenanza deroga y deja sin efecto todas aquellas normas que se hubieran legislado con anterioridad sobre esta materia.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- La presente ordenanza, para su conocimiento será socializada con los contribuyentes de los diferentes negocios comerciales dentro de la jurisdicción cantonal de Cascales.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Jaime Riera, Alcalde.

f.) Abg. Maritza Barrera Grefa, Secretaria de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN._ EL Dorado de Cascales, 15 de diciembre de 2015._ La secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, certifica que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLIEGO TARIFARIO PARA LA EMISIÓN DE PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO ANUALES, OCASIONALES, OTROS SERVICIOS Y SU REGULACIÓN PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN CASCALES",** fue discutida y analizada en dos sesiones ordinarias, el 08 y 15 de diciembre de 2015. Lo certifico.

f.) Abg. Maritza Barrera Grefa, Secretaria de Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES._ El Dorado de Cascales, 21 de diciembre de 2015. De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO**: LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PLIEGO TARIFARIO PARA LA EMISIÓN DE PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO ANUALES, OCASIONALES, OTROS SERVICIOS Y SU REGULACIÓN PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN CASCALES, para qué entre en vigencia, a partir de su publicación en el Registro oficial, conforme lo determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Jaime Riera, Alcalde.

Proveyó y firmo el decreto que antecede el Sr. Jaime Rubén Riera Rodríguez, Alcalde del GAD Municipal de Cascales, a los veintiún días del mes de diciembre del dos mil quince.

f.) Abg. Maritza Barrera Grefa, Secretaria de Concejo.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES

Considerando:

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la

cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

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.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipales 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, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en el COOTAD.

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

Que, los Art. 502 y 516 del COOTAD determina la obligación de aprobar mediante ordenanza el plano del valor de la tierra tanto en lo urbano como en lo rural respectivamente,

Que, el artículo 497 del mismo COOTAD, dispone que una vez que se realice la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustenten el sistema tributario nacional;

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 confieren los considerandos expresados del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

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

CAPITULO I

GENERALIDADES

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

Art. 2.- ***CLASES DE BIENES.-*** Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, 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.

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

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

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural del Cantón Cascales, 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, el valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos 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 si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

Los códigos de las parroquias urbanas y rurales del Cantón Cascales son los siguientes:

Provincia: de Sucumbíos	21
Cantón Cascales	06
Parroquia El Dorado de Cascales	50
Parroquia Santa Rosa de Sucumbíos	51
Parroquia Sevilla	52

Los códigos de zonas, de las poblaciones delimitadas como urbanas son las siguientes:

PARROQUIA/ RECINTO	CÓDIGO ZONA URBANA
Parroquia El Dorado de Cascales	01
Parroquia Sevilla	02
Recinto San Carlos	03
Parroquia Santa Rosa de Sucumbíos	04
Recinto San Miguel	05
Recinto Bermejo	06
Recinto Los Ángeles	07
Recinto La Troncal	08
Recinto El Madero	09

El Código territorial local está compuesto por trece 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 POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de la PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b. LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Para levantar la información predial, existe la Ficha catastral urbana y rural, las fichas contienen las variables que 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.

Art. 6.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Cascales se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

El Registrador de la Propiedad enviará a la Oficina de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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, con sus documentos respectivos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 8. – NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo. (Art. 496 del COOTAD).

Art. 9.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto Predial Urbano y Rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales.

Art. 10.-. 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 Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 11.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal de Cascales, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 12.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD, Código Orgánico Tributario, Ley Especial del Anciano, Ley Orgánica de Discapacidades y demás Leyes vigentes, 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 se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 13.–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 de Cascales, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 14.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 15.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 16.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

Art. 18.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 20.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas.

Art. 21. –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 el Art. 495 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprueba 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 analizados 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.

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 zonas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CASCALES

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	50,46	100,00	100,00	100,00	93,81	6,38
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	49,54	0,00	0,00	0,00	6,19	5,79
02 COBERTURA	99,80	100,00	96,88	92,33	28,97	91,42	95,75	98,92	88,01	5,66
DEFICIT	0,20	0,00	3,13	7,67	71,03	8,58	4,25	1,08	11,99	5,08
03 COBERTURA	77,07	76,33	80,21	68,17	29,77	50,08	32,83	90,42	63,11	5,05
DEFICIT	22,93	23,67	19,79	31,83	70,23	49,92	67,17	9,58	36,89	3,30
04 COBERTURA	41,49	20,72	37,40	32,77	26,03	12,58	6,54	58,69	29,53	3,19
DEFICIT	58,51	79,28	62,60	67,23	73,97	87,42	93,46	41,31	70,47	1,05
05 COBERTURA	4,54	1,34	0,00	0,00	22,01	0,23	0,00	9,72	4,73	0,99
DEFICIT	95,46	98,66	100,00	100,00	77,99	99,77	100,00	90,28	95,27	0,25
PROM. COB.	64,58	59,68	62,90	58,65	31,45	50,86	47,02	71,55	55,84	
PROM. DEF.	35,42	40,32	37,10	41,35	68,55	49,14	52,98	28,45	44,16	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SEVILLA

SECTOR	AGUA POTAB	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	70,00	82,50	100,00	100,00	94,06	6,46
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	17,50	0,00	0,00	5,94	5,66
02 COBERTURA	100,00	96,34	92,86	88,00	37,94	55,43	60,00	96,00	78,32	5,53
DEFICIT	0,00	3,66	7,14	12,00	62,06	44,57	40,00	4,00	21,68	4,44
03 COBERTURA	69,35	59,20	52,31	49,50	35,00	15,38	13,75	83,00	47,19	4,27
DEFICIT	30,65	40,80	47,69	50,50	65,00	84,63	86,25	17,00	52,81	2,22
04 COBERTURA	31,54	15,26	20,88	18,00	26,80	1,85	0,00	32,77	18,39	2,06
DEFICIT	68,46	84,74	79,12	82,00	73,20	98,15	100,00	67,23	81,61	0,25
PROM. COB.	75,22	67,70	88,68	85,17	42,44	38,79	43,44	77,94	64,92	
PROM. DEF.	24,78	32,30	11,32	14,83	57,56	61,21	56,56	22,06	35,08	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SANTA ROSA DE SUCUMBIOS

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	37,07	0,00	66,00	100,00	75,38	5,16
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	62,93	100,00	34,00	0,00	24,62	4,93
02 COBERTURA	88,53	91,47	70,83	68,00	24,80	0,00	8,33	91,33	55,41	4,49
DEFICIT	11,47	8,53	29,17	32,00	75,20	100,00	91,67	8,67	44,59	3,47
03 COBERTURA	37,40	35,27	33,83	26,00	22,13	0,00	2,00	34,83	23,93	3,16
DEFICIT	62,60	64,73	66,17	74,00	77,87	100,00	98,00	65,17	76,07	0,25
PROM. COB.	75,31	75,58	68,22	64,67	28,00	0,00	25,44	75,39	51,58	
PROM. DEF.	24,69	24,42	31,78	35,33	72,00	100,00	74,56	24,61	48,42	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LA TRONCAL

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	90,67	24,80	0,00	36,67	50,00	62,77	4,49
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	9,33	75,20	100,00	63,33	50,00	37,23	4,43
02 COBERTURA	91,47	91,47	77,00	66,00	24,00	0,00	4,00	47,67	50,20	4,11
DEFICIT	8,53	8,53	23,00	34,00	76,00	100,00	96,00	52,33	49,80	3,41
03 COBERTURA	43,11	63,73	36,11	35,11	23,20	0,00	0,00	37,11	29,80	3,06
DEFICIT	56,89	36,27	63,89	64,89	76,80	100,00	100,00	62,89	70,20	1,24
PROM. COB.	78,19	85,07	71,04	63,93	24,00	0,00	13,56	44,93	47,59	
PROM. DEF.	21,81	14,93	28,96	36,07	76,00	100,00	86,44	55,07	52,41	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN CARLOS

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	100,00	100,00	70,00	66,00	43,20	0,00	43,00	100,00	65,28	4,71
DEFICIT	0,00	0,00	30,00	34,00	56,80	100,00	57,00	0,00	34,73	4,59
02 COBERTURA	72,18	63,56	60,56	56,44	33,42	0,00	28,89	72,00	48,38	4,56
DEFICIT	27,82	36,44	39,44	43,56	66,58	100,00	71,11	28,00	51,62	2,52
03 COBERTURA	27,44	17,36	25,10	19,20	21,60	0,00	3,60	17,06	16,42	2,05
DEFICIT	72,56	82,64	74,90	80,80	78,40	100,00	96,40	82,94	83,58	0,25
PROM. COB.	66,54	60,31	51,89	47,21	32,74	0,00	25,16	63,02	43,36	
PROM. DEF.	33,46	39,69	48,11	52,79	67,26	100,00	74,84	36,98	56,64	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN MIGUEL

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	93,60	74,40	93,75	55,00	38,60	0,00	37,00	93,50	60,73	4,71
DEFICIT	6,40	25,60	6,25	45,00	61,40	100,00	63,00	6,50	39,27	3,89
02 COBERTURA	68,40	66,40	73,33	32,67	35,47	0,00	12,33	74,00	45,33	3,79
DEFICIT	31,60	33,60	26,67	67,33	64,53	100,00	87,67	26,00	54,68	3,03
03 COBERTURA	21,80	18,50	31,25	12,00	25,80	0,00	0,00	34,00	17,92	1,96
DEFICIT	78,20	81,50	68,75	88,00	74,20	100,00	100,00	66,00	82,08	0,25
PROM. COB.	61,27	53,10	66,11	33,22	33,29	0,00	16,44	67,17	41,33	
PROM. DEF.	38,73	46,90	33,89	66,78	66,71	100,00	83,56	32,83	58,68	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUERTO MADERO

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	100,00	100,00	60,00	59,20	24,80	0,00	0,00	50,00	49,25	4,00
DEFICIT	0,00	0,00	40,00	40,80	75,20	100,00	100,00	50,00	50,75	3,68
02 COBERTURA	91,47	100,00	35,67	32,00	24,80	0,00	0,00	50,00	41,74	3,49
DEFICIT	8,53	0,00	64,33	68,00	75,20	100,00	100,00	50,00	58,26	3,26
03 COBERTURA	28,55	61,85	21,38	13,54	22,52	0,00	0,00	25,38	21,65	2,62
DEFICIT	71,45	38,15	78,62	86,46	77,48	100,00	100,00	74,62	78,35	0,94
PROM. COB.	73,34	87,28	39,02	34,91	24,04	0,00	0,00	41,79	37,55	
PROM. DEF.	26,66	12,72	60,98	65,09	75,96	100,00	100,00	58,21	62,45	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LOS ANGELES										
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	**100,00**	**0,00**	**100,00**	**75,20**	**24,80**	**0,00**	**0,00**	**50,00**	**43,75**	3,06
DEFICIT	0,00	100,00	0,00	24,80	75,20	100,00	100,00	50,00	56,25	2,93
02 COBERTURA	**74,86**	**0,00**	**44,57**	**46,29**	**22,63**	**0,00**	**0,00**	**35,14**	**27,94**	2,64
DEFICIT	**25,14**	**100,00**	**55,43**	**53,71**	**77,37**	**100,00**	**100,00**	**64,86**	**72,06**	1,14
03 COBERTURA	**1,40**	**0,00**	**8,57**	**12,00**	**21,03**	**0,00**	**0,00**	**15,43**	**7,30**	1,01
DEFICIT	98,60	100,00	91,43	88,00	78,97	100,00	100,00	84,57	92,70	0,31
PROM. COB.	**58,75**	**0,00**	**51,05**	**44,50**	**22,82**	**0,00**	**0,00**	**33,52**	**26,33**	
PROM. DEF.	41,25	100,00	48,95	55,50	77,18	100,00	100,00	66,48	73,67	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS RECINTO BERMEJO										
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	**74,40**	**0,00**	**77,20**	**17,20**	**21,60**	**0,00**	**0,00**	**34,80**	**28,15**	2,99
DEFICIT	25,60	100,00	22,80	82,80	78,40	100,00	100,00	65,20	71,85	2,64
02 COBERTURA	**0,00**	**0,00**	**31,00**	**24,00**	**8,00**	**0,00**	**0,00**	**24,00**	**10,88**	0,59
DEFICIT	**100,00**	**100,00**	**69,00**	**76,00**	**92,00**	**100,00**	**100,00**	**76,00**	**89,13**	0,59
PROM. COB.	**37,20**	**0,00**	**54,10**	**20,60**	**14,80**	**0,00**	**0,00**	**29,40**	**19,51**	
PROM. DEF.	62,80	100,00	45,90	79,40	85,20	100,00	100,00	70,60	80,49	

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

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017
ÁREA URBANA DE EL DORADO DE CASCALES

PRECIOS POR EJES COMERCIALES:

EJE COMERCIAL 1:
Av. Quito (entre calle Azuay 12 de febrero) 100,00 usd

EJE COMERCIAL 2:
Av. Quito (Entre Calle Azuay y Calle José María Velasco Ibarra) 70,00 usd

EJE COMERCIAL 2:
Av. Quito (Entre Calle 12 de febrero y Calle 10 de agosto) 70,00 usd

EJE COMERCIAL 3:
Av. Quito (Entre Calle José María Velasco Ibarra hasta Río Cascales 30,00 usd
Av. Quito (Entre Calle 10 de agosto y límite urbano vía a Quito) 30,00 usd

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	9.44	80	8.14	80	12	80
2	8.01	50	7.25	50	24	50
3	7.21	35	5.24	35	23	35

4	4.97	25	2.57	25	38	25
5	2.51	15	0.78	15	59	15

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017

ÁREA URBANA DE SEVILLA

EJE COMERCIAL1:

Av. Quito: Entre calle No.1 y Calle No. 4) 30.00 dólares

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	8.91	20	7.76	20	6	20
2	7.57	15	6.69	15	5	15
3	6.1	10	3.83	10	19	10
4	3.61	7	1.66	7	34	7

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017

AREA URBANA DE SAN CARLOS

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	7.07	10	6.35	10	6	10
2	6.25	5	4.49	5	5	5
3	4.16	3	1.91	3	11	3

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017

AREA URBANA DE SANTA ROSA DE SUCUMBIOS

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	7.24	7	6.93	7	3	7
2	6.24	5	5.05	5	6	5
3	4.91	3	2.08	3	12	3

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017

AREA URBANA DE SAN MIGUEL

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	6.77	10	5.55	10	4	10

2	5.52	5	4.44	5	6	5
3	2.99	3	1.24	3	8	3

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017

AREA URBANA DE BERMEJO

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	5.07	4	4.72	4	2	4
2	1.83	2	1.83	2	1	

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017

AREA URBANA DE LOS ANGELES

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	5.16	4	4.83	4	3	4
2	4.64	3	3.05	3	7	3
3	2.79	2	1.14	2	9	2

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017

AREA URBANA DE LA TRONCAL

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	6.72	15	6.14	15	4	15
2	5.82	10	4.42	10	6	10
3	4.3	5	2.65	5	8	5

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2016-2017

AREA URBANA EL MADERO

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	5.66	7	5.51	7	2	7
2	5.41	5	4.5	5	9	5
3	4.17	2	1.93	2	13	2

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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS	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.- TOPOGRÁFICOS	
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	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.00
HORMIGÓN	1.00
ASFALTO	1.00
PIEDRA	0.95
LASTRE	0.92
TIERRA 0.88	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	

TELÉFONO

RECOLECCIÓN 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 x Fa x s

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

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 avaluada 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.

MUNICIPIO DE CASCALES

FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO

Constante Reposición

1 Piso 22.947

+1 Piso 20.627

Fecha:04/12/2015

Rubro Edificación ESTRUCTURA	Factor	Rubro Edificación ACABADOS	Factor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Factor
Columnas y Pilastras		**Revestimiento de Pisos**		**Sanitarias**	
No Tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Hormigón Armado	2.6500	Madera Común	0.2100	Pozo Ciego	0.1240
Pilotes	1.5700	Caña	0.0868	Canalización Aguas Servidas	0.1740
Hierro	1.4010	Madera Fina	0.3801	Canalización Aguas Lluvias	0.1740
Madera Común	0.3200	Arena-Cemento (Cem Alisado)	0.3979	Canalización Combinado	0.6260
Caña	0.5430	Tierra	0.0000		

Madera Fina	0.4010
Bloque	0.5162
Ladrillo	0.4950
Piedra	0.4950
Adobe	0.4950
Tapial	0.4950
Vigas y Cadenas	
No tiene	0.0000
Hormigón Armado	1.0660
Hierro	0.6500
Madera Común	0.3020
Caña	0.1280
Madera Fina	0.4050
Entre Pisos	
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado(Losa)	1.1400
Hierro	0.7220
Madera Común	0.3060
Caña	0.1576
Madera Fina	0.4020
Madera y Ladrillo	0.4040
Bóveda de Ladrillo	1.3650
Bóveda de Piedra	1.3650
Paredes	
No tiene	0.0000
Hormigón Armado	1.0620
Madera Común	0.5060
Caña	0.3930
Madera Fina	0.9800
Bloque	0.9280
Ladrillo	0.8320
Piedra	0.7900
Adobe	0.6900
Tapial	0.5690
Bahareque	0.4569
Fibro-Cemento	0.7990
Escalera	
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado	0.1150
Hormigón Ciclopeo	0.0970
Hormigón Simple	0.1070
Hierro	0.4000
Madera Común	0.0419
Caña	0.0289
Madera Fina	0.0970
Ladrillo	0.0528
Piedra	0.0680

Mármol	4.2252
Marmeton (Terrazo)	2.6304
Marmolina	1.3452
Baldosa Cemento	0.6000
Baldosa Cerámica	0.8210
Parquet	1.6365
Vinyl	0.2523
Duela	0.4577
Tablon / Gress	1.4521
Tabla	0.3048
Azulejo	0.7788
Cemento Alisado	0.3979
Revestimiento Interior	
No tiene	0.0000
Madera Común	0.6200
Caña	0.4364
Madera Fina	1.4010
Arena-Cemento (Enlucido)	0.3979
Tierra	0.2646
Marmol	3.5940
Marmeton	2.5380
Marmolina	1.4820
Baldosa Cemento	0.9800
Baldosa Cerámica	1.4688
Azulejo	1.0580
Grafiado	1.3632
Champiado	0.7608
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.0000
Revestimiento Exterior	
No tiene	0.0000
Madera Común	0.0350
Madera Fina	0.0410
Arena-Cemento (Enlucido)	0.3279
Tierra	0.0050
Marmol	0.1240
Marmetón	0.0720
Marmolina	0.0480
Baldosa Cemento	0.0370
Baldosa Cerámica	0.0750
Grafiado	0.0320
Champiado	0.4500
Aluminio	0.9000
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.8486
Cemento Alisado	2.8470
Revestimiento Escalera	
No tiene	0.0000
Madera Común	0.0192
Caña	0.0173

Baños	
No tiene	0.0000
Letrina	0.0372
Baño Común	0.6000
Medio Baño	0.1149
Un Baño	0.1596
Dos Baños	0.3030
Tres Baños	0.4550
Cuatro Baños	0.6060
+ de 4 Baños	0.7590
Eléctricas	
No tiene	0.0000
Alambre Exterior	0.6770
Tubería Exterior	0.7130
Empotradas	0.7360
Tumbados	
No tiene	0.0000
Madera Común	0.0350
Caña	0.1760
Madera Fina	0.0170
Arena-Cemento	0.3420
Tierra	0.1792
Grafiado	0.5100
Champiado	0.4100
Fibro Cemento	0.4850
Fibra Sintética	2.5200
Estuco	0.4848
Cubierta	
No Tiene	0.0000
Arena-Cemento	0.3375
Baldosa Cemento	0.2340
Baldosa Cerámica	0.7560
Azulejo	0.7400
Fibro Cemento	0.7260
Teja Común	0.8995
Teja Vidriada	1.4140
Zinc	0.4810
Polietileno	1.8000
Domos / Traslúcido	1.8500
Ruberoy	1.8700
Paja-Hojas	0.1330
Cady	0.1330
Tejuelo	0.4448
Puertas	
No tiene	0.0000
Madera Común	0.7010
Caña	0.0000

		Madera Fina	0.0365	Madera Fina	1.3100
Cubierta		Arena-Cemento	0.0204	Aluminio	1.8950
No Tiene	0.0000	Tierra	0.0054	Enrollable	0.9840
Hormigón Armado (Losa)	2.2309	Mármol	0.1236	Hierro-Madera	1.3120
Hierro (Vigas Metálicas)	1.4920	Marmetón	0.0721	Madera Malla	0.0330
Estereoestructura	9.0680	Marmolina	0.0482	Tol Hierro	1.3330
Madera Común	0.4080	Baldosa Cemento	0.0372		
Caña	0.2350	Baldosa Cerámica	0.0748	**Ventanas**	
Madera Fina	0.7510	Grafiado	0.8706	No tiene	0.0000
		Champiado	0.8706	Hierro	0.3480
		Piedra o Ladrillo			
Cubre Ventanas		hornamental	0.0300	Madera Común	0.1567
No tiene	0.0000			Madera Fina	0.3200
Hierro	0.2220	**Closets**		Aluminio	0.5688
Madera Común	0.0950	No tiene	0.0000	Enrollable	0.2930
Caña	0.0000	Madera Común	0.3240	Hierro-Madera	1.0930
Madera Fina	0.4470	Madera Fina	0.4200	Madera Malla	0.0725
Aluminio	0.2190	Aluminio	0.2190		
Enrollable	0.7170	Tol Hierro	0.2190		
Madera Malla	0.0230				

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 perdidas funcionales, con el objetivo de obtener el valor de la edificación en su en su estado real al momento de la valuación.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 22,947; y la constante P2 en el valor de: 20,627; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano

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

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 de 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 CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
01-02	1	0,84	0
03-04	1	0,84	0
05-06	1	0,81	0
07-08	1	0.78	0
09-10	1	0.75	0
11-12	1	0.72	0
13-14	1	0.70	0
15-16	1	0.67	0
17-18	1	0.65	0

19-20	1	0.63	0
21-22	1	0.61	0
23-24	1	0.59	0
25-26	1	0.57	0
27-28	1	0.55	0
29-30	1	0.53	0
31-32	1	0.51	0
33-34	1	0.50	0

c.-) Valor de la propiedad

VP= VIT+VIE

VP = Valor de la propiedad

VIT = Valor individual del terreno

VIE = Valor individual de la edificación

Art. 22.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 23.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **0.7 por mil (CERO PUNTO SIETE POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

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

a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá aplicar 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

Art. 25.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 26.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Se establece el recargo del dos por mil (2º/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 Art. 507 COOTAD.

Art. 27.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 28.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 29. - ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 30. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de las zonas rurales del Cantón Cascales.

Art. 31. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

01.-) Identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

07.-) Gastos e Inversiones

Art. 32. –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 la presente Ordenanza y en la que constan 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.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CASCALES

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.6
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
9	SECTOR HOMOGÉNEO 6.6
10	SECTOR HOMOGÉNEO 6.7

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, es 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 HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DELSUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.6	1.221	1.080	**900**	784	656	527	373	231
SH 4.1	31.148	27.541	22.951	**20.000**	16.721	13.443	9.508	5.902
SH 4.2	15.574	13.770	11.475	**10.000**	8.361	6.721	4.754	2.951
SH 4.3	5.061	4.475	3.730	**3.250**	2.717	2.184	1.545	959
SH 4.4	3.816	3.374	2.811	**2.450**	2.048	1.647	1.165	723
SH 4.5	1.869	1.652	1.377	**1.200**	1.003	807	570	354
SH 4.6	124.590	110.164	91.803	**80.000**	66.885	53.770	38.033	23.607
SH 5.4	1.490	1.318	**1.098**	957	800	643	455	282
SH 6.6	1.089	963	802	699	585	**470**	332	206
SH 6.7	232	205	171	149	124	**100**	71	44

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, 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 MODIFICACIÓN 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 x Vsh x Fa

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Art. 33.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir

del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 34.- 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.

Art. 35.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **0.4 por mil (CERO PUNTO CUATRO POR MIL),** calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 36.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 37.- 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.

Art. 38.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación el Registro Oficial, en la gaceta oficial y en el dominio web de la Municipalidad.

Art. 39.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Cascales, a los 22 días del mes de diciembre de 2015.

f.) Jaime Riera, Alcalde.

f.) Abg. Maritza Barrera Grefa, Secretaria de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN._ EL Dorado de Cascales, 22 de diciembre de 2015._ La secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, certifica 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 DEL CANTÓN CASCALES PARA EL BIENIO 2016 -2017",** fue discutida y analizada en dos sesiones extraordinaria y ordinaria, el 21 y 22 de diciembre de 2015. Lo certifico.

f.) Abg. Maritza Barrera Grefa, Secretaria de Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES._ El Dorado de Cascales, 23 de diciembre de 2015. De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO:** 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 DEL CANTÓN CASCALES PARA EL BIENIO 2016 -2017, para qué entre en vigencia, a partir de su publicación en el Registro oficial, conforme lo determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Jaime Riera, Alcalde.

Proveyó y firmo el decreto que antecede el Sr. Jaime Rubén Riera Rodríguez, Alcalde del GAD Municipal de Cascales, a los veintitrés días del mes de diciembre del dos mil quince.

f.) Abg. Maritza Barrera Grefa, Secretaria De Concejo.

No. 012–2015

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VINCES

Considerando:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República determina que el *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano,*

independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico";

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expide:

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

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objetos del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas cantonal, de las cabeceras cantonales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas con 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.- JURISDICCIÓN 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 si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 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 POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, 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

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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

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 o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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 Orgánico 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.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.- 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 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 remuneración básica unificada 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.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Artículo 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Orgánico 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 18.– ESTÍMULOS 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 19.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- 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 20.- 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 21.- 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 Orgánico Tributario.

Artículo 22.- 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 23.- 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 Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 24.- 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 25.- 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 26.- 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 adicionales al Cuerpo de Bomberos.

Artículo 27.- 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 Cantón Vinces, Balzar de Vinces, San Lorenzo
Cuadro de Cobertura y Déficit de Infraestructura y Servicios 2015

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
SH 1	COBERTURA	96.85	100.00	96.46	94.35	73.40	91.28	89.75	93.01	**91.89**	147
	DÉFICIT	3.15	0.00	3.54	5.65	26.60	8.72	10.25	6.99	8.11	
SH 2	COBERTURA	31.24	100.00	84.66	75.00	51.78	73.25	73.52	82.25	**71.46**	195
	DÉFICIT	68.76	0.00	15.34	25.00	48.22	26.75	26.48	17.75	28.54	
SH 3	COBERTURA	2.00	100.00	82.12	51.05	34.56	45.55	62.49	74.25	**56.50**	142
	DÉFICIT	98.00	0.00	17.88	48.95	65.44	54.55	37.51	25.75	43.50	
SH 4	COBERTURA	1.75	100.00	53.79	26.83	16.05	11.55	46.01	58.89	**39.37**	163
	DÉFICIT	98.25	00.00	43.21	73.17	83.95	88.45	53.99	41.11	60.63	
SH 5	COBERTURA	1.62	100.00	20.53	20.31	8.13	4.35	12.17	30.29	**28.68**	83
	DÉFICIT	98.38	00.00	79.47	79.69	91.87	95.65	87.83	69.71	71.32	
SH 6	COBERTURA	1.73	73.37	5.79	7.19	4.33	4.33	5.59	19.17	**15.19**	97
	DÉFICIT	98.27	26.63	94.21	92.81	95.67	95.67	94.44	80.83	84.81	
SH 7	COBERTURA	0.00	31.12	2.21	2.18	0.90	0.70	2.66	12.27	**7.29**	199
	DÉFICIT	100.00	68.88	97.79	97.82	99.10	99.30	97.34	87.73	92.71	
CIUDAD	**COBERTURA**	**19.31**	**72.07**	**49.37**	**39.56**	**27.02**	**33.00**	**41.74**	**52.88**	**44.41**	1026
	DÉFICIT	**80.69**	**27.99**	**50.63**	**60.44**	**72.98**	**67.00**	**58.26**	**47.12**	**55.59**	

Catastro Predial Urbano Parroquia Antonio Sotomayor
Cuadro de Cobertura y Déficit de Infraestructura y Servicios 2015

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
SH 1	COBERTURA	46.80	65.40	59.25	95.30	49.50	89.50	100	100	**75.72**	15
	DÉFICIT	53.20	34.60	40.75	4.70	50.50	10.50	0.00	0.00	24.28	
SH 2	COBERTURA	25.49	43.20	28.80	43.64	25.07	34.80	59.82	70.27	**41.39**	17
	DÉFICIT	74.51	56.80	71.20	56.36	74.93	65.20	46.18	29.73	59.36	
SH 3	COBERTURA	4.74	8.55	11.35	25.42	2.77	8.92	11.07	18.46	**11.41**	20
	DÉFICIT	95.26	91.45	88.65	74.58	97.23	91.08	88.93	81.54	88.58	
CIUDAD	**COBERTURA**	**25.68**	**39.05**	**33.13**	**54.79**	**25.78**	**44.41**	**56.96**	**62.91**	**42.84**	52
	DÉFICIT	**74.32**	**60.95**	**66.87**	**45.21**	**74.22**	**55.59**	**43.04**	**37.09**	**57.16**	

Catastro Predial Urbano Antonio Sotomayor (Bagatela)
Cuadro de Cobertura y Déficit de Infraestructura y Servicios 2015

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
SH 1	COBERTURA	0.00	100.00	77.50	19.36	29.20	0.00	96.60	94.80	**52.18**	4
	DÉFICIT	100.00	0.00	22.50	80.64	70.80	100.00	3.40	5.20	47.82	
SH 2	COBERTURA	0.00	95.73	71.00	17.53	20.33	0.00	84.37	82.87	**46.48**	20
	DÉFICIT	100.00	4.27	29.00	82.47	79.67	100.00	15.63	17.13	53.52	
SH 3	COBERTURA	0.00	57.60	16.47	15.35	0.00	0.00	54.10	45.50	**23.63**	14
	DÉFICIT	100.00	42.40	83.53	84.65	100	100.00	45.90	54.50	76.37	
CIUDAD	**COBERTURA**	**0.00**	**84.44**	**54.99**	**17.41**	**16.51**	**0.00**	**78.36**	**74.39**	**40.76**	38
	DÉFICIT	**100.00**	**15.56**	**45.01**	**82.59**	**83.59**	**100.00**	**21.64**	**25.61**	**59.24**	

Catastro Predial Urbano Antonio Sotomayor (Matecito Clarisa Pavana)
Cuadro de Cobertura y Déficit de Infraestructura y Servicios 2015

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
SH 1	COBERTURA	0.00	78.29	72.50	30.29	7.14	3.00	0.00	100.00	**36.03**	15
	DÉFICIT	100.00	21.71	27.50	69.71	92.86	100.00	100.00	0.00	63.97	
SH 2	COBERTURA	0.00	27.82	32.67	13.69	8	0.00	0.00	49.00	**16.40**	30
	DÉFICIT	100.00	72.18	67.33	86.31	92	100.00	100.00	51.00	83.60	
CIUDAD	**COBERTURA**	**0.00**	**53.05**	**52.59**	**21.99**	**7.57**	**00.00**	**00.00**	**74.50**	**28.25**	45
	DÉFICIT	**100.00**	**46.95**	**47.41**	**78.01**	**92.43**	**100.00**	**100.00**	**25.50**	**71.75**	

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

Valor m2 de Terreno Catastro 2015

Área Urbana Vinces ,Balzar de Vinces y San Lorenzo

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	9,75	**134**	7,63	**86**	60
2	7,63	**85**	5,8	**61**	137
3	5,8	**60**	4.84	**49**	136
4	4,83	**48**	3,45	**37**	131
5	3,44	**36**	1,42	**26**	77
6	1,41	**25**	0.74	**12**	84
7	1,62	**11**	1,07	**2**	159

Valor m2 de Terreno Catastro 2015 Área Urbana Parroquia Antonio Sotomayor					
SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR m²	INF.	VALOR M²	Mz
1	8.62	37	6.97	25	15
2	5.64	24	3.15	13	17
3	2.91	12	0.69	5	20

Valor m2 de Terreno Catastro 2015 Área Urbana Antonio Sotomayor (Bagatela)					
SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR m²	INF.	VALOR M²	Mz
1	4.51	12	4.47	10	15
2	4.52	9	3.89	7	17
3	3.29	6	1.03	4	20

Valor m2 de Terreno Catastro 2015 Área Urbana Antonio Sotomayor (Matecito Clarisa Pavana)					
SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR m²	INF.	VALOR M²	Mz
1	5.1	12	3.34	8.74	15
2	3.07	8.73	1.2	5.1	17

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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS	**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.- TOPOGRÁFICOS	
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	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2. **VÍAS**	**COEFICIENTE**
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.- **INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS**	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN 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 x Fa x s

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

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 avaluada 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 perdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su en su estado real al momento de la valuación.

Factores-Rubros de Edificación del predio

Rubro Edificación ESTRUCTURA	Factor
Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	3,158
Pilotes	1,413
Hierro	2,0967
Madera Común	1,0291
Caña	0,4557
Madera Fina	0,53
Bloque	0,8949
Ladrillo	0,8949
Piedra	0,958
Adobe	0,8949
Tapial	0,8949
Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,6759
Hierro	0,679
Madera Común	0,4207
Caña	0,1196
Madera Fina	0,617
Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,7891
Hierro	0,6568
Madera Común	0,2258
Caña	0,065
Madera Fina	0,422
Madera y Ladrillo	0
Bóveda de Ladrillo	0
Bóveda de Piedra	0
Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,8133
Caña	0,1988
Madera Fina	2,798
Bloque	0,8967
Ladrillo	0,8967
Piedra	0,6648
Adobe	0,3324
Tapial	0,233
Bahareque	0,3987
Fibro-Cemento	0,7011
Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,0578
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0403
Hierro	0,0473
Madera Común	0,0473
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,015
Piedra	0,0324
Cubierta	
No Tiene	0

Rubro Edificación ACABADOS	Factor
Revestimiento de Pisos	
No tiene	0
Madera Común	0,215
Caña	0,0755
Madera Fina	1,423
Arena-Cemento	0,5049
Tierra	0
Mármol	5,3873
Marmeton	1,9082
Marmolina	1,3375
Baldosa Cemento	0,5612
Baldosa Cerámica	0,9823
Parquet	1,6388
Vinyl	0,7461
Duela	0,6731
Tablon / Gress	1,6388
Tabla	0,359
Azulejo	0,649
Cemento Alisado	0,5049
Revestimiento Interior	
No tiene	0
Madera Común	0,829
Caña	0,3795
Madera Fina	2,8517
Arena-Cemento	0,7614
Tierra	0,2713
Marmol	2,995
Marmeton	2,115
Marmolina	1,235
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,224
Azulejo	1,2865
Grafiado	0
Champiado	0,634
Enlucido Hornamental	0
Revestimiento Exterior	
No tiene	0
Madera común	0,3837
Madera fina	1,32
Arena-Cemento	0,3524
Tierra	0,1259
Marmol	1,3355
Marmetón	1,3355
Marmolina	1,3355
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,406
Grafiado	0,55
Champiado	0,2086
Aluminio	3,5349
Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072
Cemento Alisado	0,7072
Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0,0136
Caña	0,015
Madera Fina	0,0469
Arena-Cemento	0,0125
Tierra	0,0045

Rubro Edificación INSTALACIONES	Factor
Sanitarios	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,0805
Canalización Aguas Servidas	0,1262
Canalización Aguas Lluvias	0,1262
Canalización Combinado	0,3017
Baños	
No tiene	0
Letrina	0,0651
Baño Común	0,0814
Medio Baño	0,1302
Un Baño	0,1953
Dos Baños	0,3905
Tres Baños	0,6183
Cuatro Baños	0,8461
+ de 4 Baños	1,074
Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0,5974
Tubería Exterior	0,7113
Empotradas	0,7344
Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0,5654
Caña	0,015
Madera Fina	0,9782
Aluminio	1,2476
Enrollable	0,7992
Hierro-Madera	0,0362
Madera Malla	0,03
Tol Hierro	0,5193
Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0,5607
Baldosa Cemento	0,6232
Baldosa Ceramica	1,0908
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	1,3587
Teja Común	0,5984
Teja Vidriada	0,6168
Zinc	0,6481
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,0939
Cady	0,117
Tejuelo	0,823
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0,6321
Madera Fina	0,903
Aluminio	0
Tol Hierro	0
Ventanas	
No tiene	0

Hormigón Armado	3,7891	Marmol	0,0473	Hierro	0,8802
Hierro	3,1538	Marmetón	0,0473	Madera Común	0,6913
Estereoestructura	5,6275	Marmolina	0,0473	Madera Fina	1,0586
Madera Común	0,6104	Baldosa Cemento	0,0139	Aluminio	1,0983
Caña	0,1436	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,237
Madera Fina	2,0999	Grafiado	0,3531	Hierro-Madera	1
		Champiado	0,3531	Madera Malla	0,1323
		Enlucido hornamental	0,025		

Cubre Ventanas		**Tumbados**	
No tiene	0	No tiene	0
Hierro	0,2645	Madera Común	0,5547
Madera Común	0,51	Caña	0,161
Caña	0	Madera Fina	1,9083
Madera Fina	0,8773	Arena-Cemento	0,5095
Aluminio	1,2277	Tierra	0,1815
Enrollable	0,5667	Grafiado	0,3998
Madera Malla	0,021	Champiado	0,6793
		Fibro Cemento	0,663
		Fibra Sintética	3,8115
		Estuco	1,0198

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 20,1200; y la constante P2 en el valor de: 19,6100; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

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

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

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

Artículo 28.- DETERMINACIÓN 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 29.– 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 artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2º/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Artículo 30.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2º/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 artículo 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 31.- ZONAS URBANO MARGINALES (Art. 509 COOTAD).- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Artículo 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.300/oo (UNO PUNTO TREINTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 33.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 34.- 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 artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 35.- *ÉPOCA* DE PAGO.- (Art. 512 de Cootad).- 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 inciso cuatro del articulo 512 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 CUANTÍA O VALOR DEL TITULO.-

a) LEY ORGÁNICA 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	Porcentaje para aplicación del beneficio	% de 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, sufriere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

1. - El impuesto a la propiedad rural

2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

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

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

a) Identificación predial

b) Tenencia

c) Descripción del terreno

d) Infraestructura y servicios

e) Uso y calidad del suelo

f) Descripción de las edificaciones

g) Gastos e Inversiones

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE VINCES

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4 (Minifundio)

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

Sector Homogéneo	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	7254	6775	5500	4783	3826	3029	2391	1435
SH 3.2	5422	4820	4278	3916	3012	2530	1868	904
SH 4.1	4400	4351	3813	3178	2396	1956	1467	636
SH 4.2	3162	2991	2578	2200	1684	1409	1134	687
SH 4.3	2444	2417	2118	1711	1249	978	896	435
SH 5.2	2549	2297	1905	1737	1344	1092	784	616
SH 5.3	1856	1676	1556	1137	978	798	559	379
SH 4.4 (Minifundio)	71246	68148	58081	51111	38720	30976	23232	13939

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 MODIFICACIÓN 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 x Vsh x Fa

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x 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

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

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

Artículo 42.- DETERMINACIÓN 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.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.60x1000 (. por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor 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 46.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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 47.- 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 48.- 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 palacio municipal de Vinces, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Lcda. Pensilvania Alburqueque Carriel, Vicealcalde del cantón Vinces.

f.) Ab. Víctor Santana Llaguno, Secretario General.

CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Vinces en las sesiones ordinarias celebradas los días nueve y diez de diciembre del dos mil quince, y cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción.

Vinces, 11 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Víctor Santana Llaguno, Secretario General.

En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la presente 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 Vinces, disponiendo su promulgación a través de la gaceta oficial municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, sin perjuicio de su publicación por la prensa local. Una vez cumplidas con estas formalidades se deberá remitir en archivo digital la presente ordenanza a la Asamblea Nacional.

Vinces, 11 de diciembre del 2015

f.) Econ. Cristian Villasagua Santana, Aalcalde del cantón Vinces.

Sancionó y ordenó la promulgación de la presente 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 Vinces el Econ. Cristian Villasagua Santana, Alcalde del Cantón Vinces, a los once días del diciembre del dos mil quince, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Lo certifico.-

Vinces, 11 de diciembre del 2015

f.) Ab. Víctor Santana Llaguno, Secretario General.