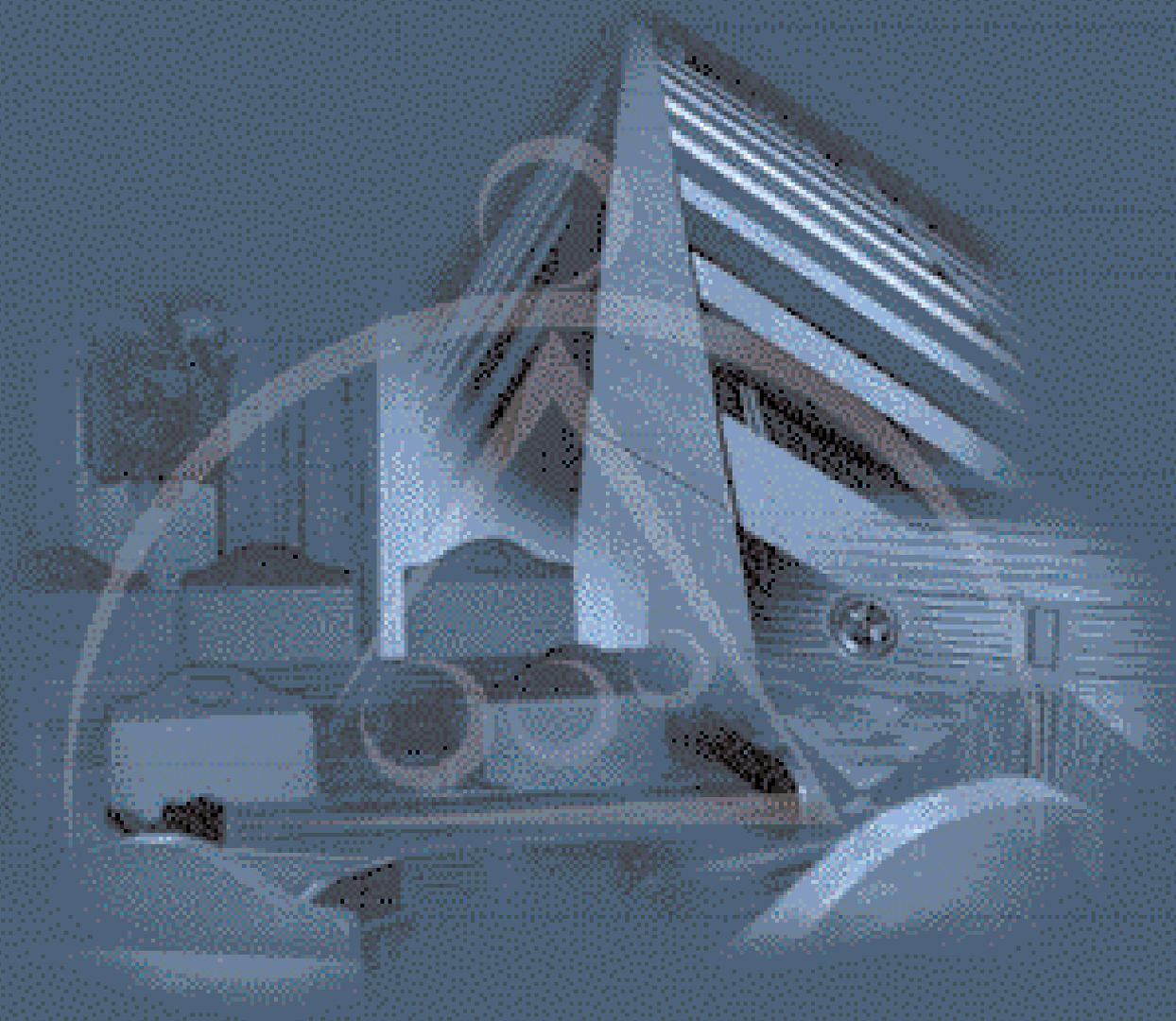


REGISTRO OFICIAL

Organo del Gobierno del Ecuador



Suplemento del Registro Oficial

Año I- Quito, Viernes 21 de Mayo del 2010 - Nº 198



REGISTRO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

Año I -- Quito, Viernes 21 de Mayo del 2010 -- N° 198

LIC. LUIS FERNANDO BADILLO GUERRERO
DIRECTOR ENCARGADO

Quito: Avenida 12 de Octubre N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez
Dirección: Telf. 2901 - 629 -- Oficinas centrales y ventas: Telf. 2234 - 540
Distribución (Almacén): 2430 - 110 -- Mañosca N° 201 y Av. 10 de Agosto
Sucursal Guayaquil: Malecón N° 1606 y Av. 10 de Agosto - Telf. 2527 - 107
Suscripción anual: US\$ 400 + IVA -- Impreso en Editora Nacional
1.200 ejemplares -- 56 páginas -- Valor US\$ 1.25 + IVA

SUPLEMENTO

SUMARIO:

ORDENANZAS MUNICIPALES:

	Págs.
- Cantón Arenillas: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011	2
- Gobierno Municipal del Cantón Celica: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011	8
- Gobierno Municipal de Huaca: Sustitutiva que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011	20
- I. Municipalidad de San Lorenzo de Jipijapa: De actualización de catastro y avalúo para el cobro del impuesto municipal de predios urbanos para el bienio 2010-2011	26
- Gobierno Municipal del Cantón Mera: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011	38

**I. MUNICIPALIDAD DEL CANTON
ARENILLAS**

Considerando:

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal 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, en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que, las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

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

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

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2010-2011.

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

1. El impuesto a los predios urbanos.

Art. 3.- 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 establecidos en los Arts. 15, 16 y 17 del Código Tributario.

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

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Arenillas.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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; 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

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 y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con lo 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 o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2009
AREA URBANA DE ARENILLAS**

SIMBOLOGIA		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR	
	LIMITE SUPERIOR	LIMITE INFERIOR
EJE COMERCIAL 1	80	80
EJE COMERCIAL 1	60	60
	40,00	31,00
	30,00	26,00
	25,00	17,00
	16,00	11,00
	10,00	5,00
	4,00	4,00
	1,50	1,50

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION
POR INDICADORES**

1. Geométricos

1.1.	Relación frente/fondo	Coficiente 1.0 a .94
1.2.	Forma	Coficiente 1.0 a .94
1.3.	Superficie	Coficiente 1.0 a .94
1.4.	Localización en la manzana	Coficiente 1.0 a .95

2. Topográficos

2.1.	Características del suelo	Coficiente 1.0 a .95
2.2.	Topografía	Coficiente 1.0 a .95

3. Accesibilidad a servicios	Coficiente
3.1. Infraestructura básica	1.0 a .88
Agua potable Alcantarillado Energía eléctrica	
3.2. Vías	Coficiente 1.0 a .88
Adoquín Hormigón Asfalto Piedra Lastre Tierra	
3.3. Infraestructura complementaria y servicios	Coficiente 1.0 a .93
Aceras Bordillos Teléfono Recolección de basura Aseo de calles	

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) Obtención del factor de afectación y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

- VI = Valor individual del terreno
- Vsh = Valor m2 de sector 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 evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

MUNICIPIO DE ARENILLAS							
FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR DE M2. DE EDIFICACION							
CATASTRO RURAL							
Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor
Estructura		Acabados		Acabados		Instalaciones	
Columnas y pilastras		Revestimiento de pisos		Puertas		Sanitarias	
No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón armado	3,0705	Madera común	0,215	Madera común	0,5475	Pozo ciego	0,112
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Caña	0,015	Canalización Aguas servidas	0,0963
Hierro	1,8543	Madera fina	1,423	Madera fina	0,8292	Canalización Aguas lluvias	0,0963
Madera común	0,8363	Arena-cemento (Cemento alisado)	0,222	Aluminio	0,7539	Canalización Combinado	0,2052
Caña	0,5606	Tierra	0	Enrollable	0,5862		
Madera fina	0,53	Mármol	3,5524	Hierro-madera	0,0626	Eléctricas	
Bloque	0,5742	Marmetón (Terrazo)	1,7762	Madera malla	0,03	No tiene	0
Ladrillo	0,5742	Marmolina	1,3375	Tol hierro	0,6945	Alambre exterior	0,4443
Piedra	0,6575	Baldosa cemento	0,4542	Ventanas		Tubería exterior	0,4772
Adobe	0,5742	Baldosa cerámica	0,6458	No tiene	0	Empotradas	0,501
Tapial	0,5742	Parquet	0,9439	Hierro	0,69	Baños	
Vigas y cadenas		Vinyl	0,4441	Madera común	0,2507	No tiene	0
No tiene	0	Duela	0,7612	Madera fina	0,4007	Letrina	0,0478
Hormigón armado	0,7766	Tablón/gress	0,9439	Aluminio	0,6438	Baño común	0,057
Hierro	0,6798	Tabla	0,4441	Enrollable	0,237	Medio baño	0,1138
Madera común	0,3902	Azulejo	0,649	Hierro-madera	1	Un baño	0,1493
Caña	0,1879	Cemento alisado	0,222	Madera malla	0,1404	Dos baños	0,2986
Madera fina	0,617	Revestimiento interior		Cubre ventanas		Tres baños	0,4479
Entre pisos		No tiene	0	No tiene	0	Cuatro baños	0,5972
No tiene	0	Madera común	1,355	Hierro	0,1761	+ de 4 baños	0,8957
Hormigón armado (Losa)	0,4277	Caña	0,3795	Madera común	0,366		
Hierro	0,3411	Madera fina	2,2799	Caña	0		
Madera común	0,2726	Arena-cemento (enlucido)	0,3344	Madera fina	0,6594		
Caña	0,0593	Tierra	0,1911	Aluminio	0,4266		
Madera fina	0,422	Mármol	2,995	Enrollable	0,3431		
Madera y ladrillo	0,1483	Marmetón	2,115	Madera malla	0,021		
Bóveda de ladrillo	0,1483	Marmolina	1,235	Closets			
Bóveda de piedra	0,3707	Baldosa cemento	0,6675	No tiene	0		
Paredes		Baldosa cerámica	1,224	Madera común	0,8507		
No tiene	0	Azulejo	1,3378	Madera fina	0,8597		
Hormigón armado	0,9314	Grafiado	0,4577	Aluminio	0,7805		
Madera común	0,9151	Champeado	0,634	Tol hierro	1,4675		
Caña	0,3751	Piedra o ladrillo ornamental	5,2057	Tumbados			
Madera fina	1,8237	Revestimiento exterior		No tiene	0		
Bloque	0,8664	No tiene	0	Madera común	0,429		
Ladrillo	1,0314	Madera fina	1,0558	Caña	0,161		
Piedra	2,3441	Madera común	0,6275	Madera fina	0,7132		
Adobe	0,6564	Arena-cemento (enlucido)	0,2301	Arena-cemento	0,2267		
Tapial	0,5626	Tierra	0,2014	Tierra	0,1831		
Bahareque	0,5495	Mármol	2,307	Grafiado	0,3998		
Fibro-cemento	0,7011	Marmetón	2,307	Champeado	0,2779		
Escalera		Marmolina	2,307	Fibro cemento	0,663		
No tiene	0	Baldosa cemento	0,2227	Fibra sintética	0,8054		
Hormigón armado	0,0445	Baldosa cerámica	0,406	Estuco	0,6722		
Hormigón ciclopeo	0,0851	Grafiado	0,3106	Cubierta			
Hormigón simple	0,0239	Champeado	0,2086	No tiene	0		
Hierro	0,0366	Aluminio	2,5306				
		Piedra o ladrillo ornamental	0,7072				
		Cemento alisado	2,417				

Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor
Estructura		Acabados		Acabados		Instalaciones	
Madera común	0,0286			Arena-cemento	0,2458		
Caña		Revestimiento escalera		Baldosa cemento	0,8553		
Madera fina	0,0251	No tiene	0	Baldosa cerámica	0,9648		
Ladrillo	0,089	Madera común	0,0191	Azulejo	0,649		
Piedra	0,0175	Caña	0,015	Fibro cemento	0,8778		
		Madera fina	0,07	Teja común	0,8061		
Cubierta		Arena-cemento	0,0056	Teja vidriada	1,264		
No tiene	0	Tierra	0,0046	Zinc	0,5056		
Hormigón armado (losa)	1,9661	Mármol	0,0826	Polietileno	0,8165		
Hierro (vigas metálicas)	1,3433	Marmetón	0,0826	Domos/traslúcido	0,8165		
Estereoestructura	12,1803	Marmolina	0,0826	Ruberoy	0,8165		
Madera común	0,8279	Baldosa cemento	0,0114	Paja-hojas	0,2177		
Caña	0,2809	Baldosa cerámica	0,0623	Cady	0,117		
Madera fina	1,1664	Grafiado	0,3531	Tejuelo	0,4417		
		Champeado	0,3531				
		Piedra o ladrillo ornamental	0,0609				

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 asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

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

Años	Hormigón	Hierro	Madera tratada	Madera común	Bloque ladrillo	Bahareque	Adobe tapial
cumplidos	1	2	3	4	1	2	3
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicarán 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.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicarán los siguientes criterios: Valor m² de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

El valor de la edificación = valor m² de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previsto en la ley, Art. 307 LORM.

Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.40/00, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 11.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 214 pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2% 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.

Art. 12.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 13.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 316 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 14.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

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

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

Art. 16.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
Del 1 al 31 de agosto	6.66%
Del 1 al 30 de septiembre	7.49%
Del 1 al 31 de octubre	8.33%
Del 1 al 30 de noviembre	9.16%
Del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 17.- 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

Art. 19.- IMPUTACION 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. 20.- NOTIFICACION.- 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. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 22.- 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 impuestos adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y Ley Orgánica de Régimen Municipal Art. 430.

Las personas naturales o jurídicas que mediante actos deliberados u ocultación de la materia imponible produzcan la evasión tributaria o ayuden a dicha finalidad, incurrirán en multa de hasta el triple del tributo evadido o intentado evadir, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior (Art. 429).

Art. 23.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 24.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto las ordenanzas y resoluciones que se opongan a la misma.

Art. 25.- VIGENCIA.- La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su probación por parte del Concejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del I. Concejo Municipal del Cantón Arenillas, a los 23 días del mes de diciembre del año 2009.

f.) Ing. Edwin Rengel Jaramillo, Vicealcalde Municipal.

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

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARENILLAS

CERTIFICA: Que la Ordenanza Municipal que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011, fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias celebradas los días 20 y 23 de diciembre del año 2009.

Arenillas, diciembre 23 del 2009.

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

ALCALDE MUNICIPAL DEL CANTON ARENILLAS

Prof. Franklin Jiménez Castillo, Alcalde de la I. Municipalidad del Cantón Arenillas, en uso de las

atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal declara sancionada la ordenanza que antecede, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes.- Publíquese.

Arenillas, diciembre 28 del 2009.

f.) Prof. Franklin Jiménez Castillo, Alcalde del cantón Arenillas.

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARENILLAS

CERTIFICA: Que el señor Alcalde del cantón Arenillas, sancionó la ordenanza que antecede el día 28 del mes de diciembre del 2009.

Arenillas, diciembre 28 del 2009.

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

EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CELICA

Considerando:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal 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 en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

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

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 le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código; y,

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

Expide:

La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011.

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

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

Art. 3.- 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:

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

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Celica.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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; 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

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.

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BASICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES

Sector	AA.PP.	Alcanzar.	Ene. Eléc.	Alumbr.	Vías	Ac. y Bor.	Red. Telf.	Rec. Bas.	Aseo Calles	Promedio	N° Manz.
01											
Cobertura	100,00	100,00	100,00	100,00	99,52	98,20	79,60	100,00	100,00	97,00	10,00
Déficit	-	-	-	-	0,48	1,80	20,40	-	-	3,00	
02											
Cobertura	98,72	92,32	97,50	97,60	87,08	82,40	40,70	93,60	94,40	87,00	20,00
Déficit	1,28	7,68	2,50	2,40	12,92	17,60	59,30	6,40	5,60	13,00	
03											
Cobertura	85,04	63,11	77,94	77,65	56,33	41,53	24,47	68,53	54,53	61,00	17,00
Déficit	14,96	36,89	22,06	22,35	43,67	58,47	75,53	31,41	45,41	39,00	
04											
Cobertura	33,60	12,97	26,09	26,26	26,64	14,26	2,70	24,61	8,35	19,00	23,00
Déficit	66,40	87,03	73,91	73,74	73,35	85,74	97,30	75,39	91,65	81,00	
Promedio	83,00	78,00	82,00	82,00	82,00	79,00	76,00	81,00	77,00	80,00	Ciudad
Déficit	17,00	22,00	18,00	18,00	18,00	21,00	24,00	19,00	23,00	20,00	

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

PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO

SECTOR	LIMIT.	VALOR	LIMIT.	VALOR
HOMOGENEO	SUP.	M ²	INF.	M ²
1	10	16.00	9.13	15.00
2	8.95	13.00	7,16	10.00
3	6.41	9.00	3.21	5.00
4	2.96	4.00	1.65	2.00

Precio Terreno Urbano: CELICA, CAB CANTONAL

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001	001	4,25
01	01	01	002	002	5,5
01	01	01	003	003	4,25
01	01	01	004	011	5
01	01	01	012	013	5,75
01	01	01	014		5
01	01	02	001	001	8
01	01	02	002	002	6
01	01	02	003		7
01	01	08	001		11
01	01	10	001	001	8,75
01	01	10	002	005	9
01	01	10	006	006	10
01	01	10	007	014	11
01	01	10	015	015	10
01	01	10	016	055	8,5
01	01	10	056		11
01	01	11	001	001	5,5
01	01	11	002	006	5
01	01	11	007	007	6,75
01	01	11	008	010	8
01	01	11	011	011	6,75
01	01	11	012	015	8,5
01	01	11	016		6
01	01	15	001		2
01	01	16	001	001	10,5
01	01	16	002		11
01	01	21	001		5,8
01	01	23	001	003	12
01	01	23	004	005	13
01	01	23	006		11
01	01	25	001	001	12,05
01	01	25	002	019	12
01	01	25	020	020	12,5
01	01	25	021	021	14,5
01	01	25	022		12
01	01	26	001	001	10,5
01	01	26	002		9
01	01	32	001		13
01	01	33	001	001	7
01	01	33	002	006	11
01	01	33	007	019	8
01	01	33	020	026	5
01	01	33	027	029	8
01	01	33	030	030	11
01	01	33	031	031	8
01	01	33	032	032	11
01	01	33	033		7
01	01	35	001	001	10,75
01	01	35	002	005	13

Suplemento -- Registro Oficial N° 198 -- Viernes 21 de Mayo del 2010 -- 11

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	35	006		12
01	01	36	001		13
01	01	39	001	001	12,5
01	01	39	002	005	11
01	01	39	006	006	7
01	01	39	007	060	11
01	01	39	061	064	13
01	01	39	065		14
01	01	40	001	010	14,5
01	01	40	011	011	15
01	01	40	012	014	16
01	01	40	015	015	15
01	01	40	016		14,5
01	01	41	001	007	13
01	01	41	008	020	14,5
01	01	41	021		13
01	01	42	001	001	12
01	01	42	002	003	13
01	01	42	004	004	12
01	01	42	005	005	13
01	01	42	006		12
01	01	45	001	001	12
01	01	45	002	009	13
01	01	45	010	010	12
01	01	45	011		11
01	01	47	001	001	16
01	01	47	002	002	14,5
01	01	47	003	003	16
01	01	47	004		14,5
01	01	48	001		14,5
01	01	52	001	001	11,5
01	01	52	002	015	11
01	01	52	016	016	11,25
01	01	52	017		11
01	01	53	001		9
01	01	55	001	003	5
01	01	55	004	004	7
01	01	55	005	009	8
01	01	55	010		5
01	01	61	001	001	15
01	01	61	002	015	14,5
01	01	61	016	016	15
01	01	61	017		16
01	01	62	001		16
01	01	63	001	001	15
01	01	63	002	010	16
01	01	63	011		14,5
01	01	64	001		13
01	01	65	001	004	11
01	01	65	005	005	12
01	01	65	006	010	13
01	01	65	011		12
01	01	66	001	005	8
01	01	66	006	006	9,75
01	01	66	007	012	11
01	01	66	013		11,5
01	01	71	001	001	11,5
01	01	71	002		13
01	01	72	001		11
01	01	73	001	001	9,6
01	01	73	002		10
01	01	74	001	001	8
01	01	74	002	007	11
01	01	74	008	008	9,6
01	01	74	009		5
01	01	75	001	005	11
01	01	75	006	008	9

12 -- Suplemento -- Registro Oficial N° 198 -- Viernes 21 de Mayo del 2010

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	75	009	012	7
01	01	75	013		9
01	01	76	001	010	7
01	01	76	011		4
01	01	77	001		4
01	01	78	001	002	11
01	01	78	003	007	9
01	01	78	008	014	7
01	01	78	015		11
01	01	79	001	006	7
01	01	79	007		4
01	01	80	001		4
01	02	01	001	001	7
01	02	01	002	009	10
01	02	01	010	027	11
01	02	01	028		6
01	02	02	001	001	12
01	02	02	002	005	13
01	02	02	006		12
01	02	03	001	001	15
01	02	03	002	008	16
01	02	03	009		14,5
01	02	04	001	020	11
01	02	04	021	037	9
01	02	04	038		7
01	02	05	001	005	15
01	02	05	006		16
01	02	06	001	001	13,75
01	02	06	002	007	13
01	02	06	008	008	13,75
01	02	06	009		14,5
01	02	07	001	004	13
01	02	07	005	005	12
01	02	07	006	008	11
01	02	07	009	009	12
01	02	07	010		13
01	02	08	001	001	11,72
01	02	08	002	022	10
01	02	08	023	025	7,5
01	02	08	026	026	9,5
01	02	08	027		10
01	02	10	001		7
01	02	12	001		2
01	02	17	001		12
01	02	18	001	001	13
01	02	18	002	007	11
01	02	18	008	008	12,5
01	02	18	009	009	14,5
01	02	18	010		13
01	02	19	001	001	15
01	02	19	002	008	14,5
01	02	19	009	013	11
01	02	19	014	014	12
01	02	19	015	020	13
01	02	19	021		14,5
01	02	20	001		14
01	02	25	001		14,5
01	02	26	001	005	13,75
01	02	26	006	007	14,25
01	02	26	008		15
01	02	36	001	003	9
01	02	36	004	004	6
01	02	36	005		9
01	02	37	001	001	11,5
01	02	37	002	002	10,75
01	02	37	003	010	11
01	02	37	011	011	9,05

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	02	37	012	014	8
01	02	37	015	015	9,75
01	02	37	016		11
01	02	38	001	011	6
01	02	38	012	012	7
01	02	38	013	013	5
01	02	38	014	014	4,5
01	02	38	015		5
01	02	39	001		15
01	02	40	001		13
01	02	44	001	001	12,5
01	02	44	002	002	14,5
01	02	44	003	009	11
01	02	44	010	010	9,5
01	02	44	011	011	8
01	02	44	012		11
01	02	56	001		4
01	02	58	001	001	5
01	02	58	002	002	5,5
01	02	58	003		6
01	02	59	001		4
01	02	60	001	012	4,5
01	02	60	013		4
01	02	61	001		4
01	02	62	001		4
01	02	63	001		4
01	02	64	001	017	4
01	02	64	018		2
01	02	65	001		4
01	02	67	001		2
01	02	68	001	007	3
01	02	68	008		2
01	02	69	001		2
01	02	70	001		4
01	02	71	001		4
01	02	72	001		4
01	02	73	001		4
01	02	74	001		4
01	02	75	001		4
01	02	76	001		3
01	02	80	001		4

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1. GEOMETRICOS

1.1. RELACION FRENTE/FONDO	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.2. FORMA	COEFICIENTE 1.0 a .94

1.3. SUPERFICIE	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.4. LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE 1.0 a .95

2. TOPOGRAFICOS

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

3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1. INFRAESTRUCTURA BASICA	COEFICIENTE 1.0 a .88
-----------------------------	--------------------------

AGUA POTABLE
ALCANTARILLADO
ENERGIA ELECTRICA

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

ADOQUIN
HORMIGON

ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3. INFRESTRUCTURA COMPLE- MENTARIA Y SERVICIOS	COEFICIENTE 1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:	
VI	= VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh	= VALOR M ² DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa	= FACTOR DE AFECTACION
S	= SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones

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

**FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M² DE EDIFICACION
CATASTRO URBANO 2010 - GOBIERNO MUNICIPAL DE CELICA**

FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO

Rubro edificación ESTRUCTURA	Factor	Rubro Edificación ACABADOS	Factor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Factor
Columnas y pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón armado	2,0957	Madera común	0,215	Pozo ciego	0,1075
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización aguas servidas	0,0615
Hierro	0,9477	Madera fina	1,423	Canalización aguas lluvias	0,0615
Madera común	0,6333	Arena-cemento (cemento alisado)	0,3511	Canalización combinado	0,1819
Caña	0,4651	Tierra	0		
Madera fina	0,53	Mármol	3,0685	Baños	
Bloque	0,4668	Marmetón (terrazo)	2,148	No tiene	0
Ladrillo	0,4668	Marmolina	1,3375	Letrina	0,0531
Piedra	0,5158	Baldosa cemento	0,4903	Baño común	0,0708
Adobe	0,4668	Baldosa cerámica	0,7236	Medio baño	0,1027
Tapial	0,4668	Parquet	1,7018	Un baño	0,1204
		Vinyl	0,4811	Dos baños	0,1646
Vigas y cadenas		Duela	0,5793	Tres baños	0,3204
No tiene	0	Tablón/gress	1,7018	Cuatro baños	0,4938
Hormigón armado	0,7678	Tabla	0,2161	+ de 4 baños	0,6496
Hierro	0,427	Azulejo	0,649		
Madera común	0,2956	Cemento alisado	0,3511	Eléctricas	
Caña	0,1147			No tiene	0
Madera fina	0,617	Revestimiento interior		Alambre exterior	0,4318
		No tiene	0	Tubería exterior	0,4624
Entre pisos		Madera común	0,9387	Empotradas	0,4834
No tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón armado(losa)	0,4268	Madera fina	3,6588		
Hierro	0,2435	Arena-cemento (enlucido)	0,4172		
Madera común	0,1249	Tierra	0,2359		
Caña	0,0447	Mármol	2,995		
Madera fina	0,422	Marmetón	2,115		

Rubro edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Madera y ladrillo	0,1634	Marmolina	1,235		
Bóveda de ladrillo	0,1508	Baldosa cemento	0,6675		
Bóveda de piedra	0,635	Baldosa cerámica	1,224		
		Azulejo	2,3242		
Paredes		Grafiado	1,1163		
No tiene	0	Champeado	0,634		
Hormigón armado	0,9314	Piedra o ladrillo ornamental	2,9411		
Madera común	1,0241				
Caña	0,3813	Revestimiento exterior			
Madera fina	1,3337	No tiene	0		
Bloque	0,7345	Madera fina	0,4353		
Ladrillo	1,2238	Madera común	0,8196		
Piedra	0,6809	Arena-cemento (enlucido)	0,1934		
Adobe	0,5039	Tierra	0,1097		
Tapial	0,5039	Mármol	1,1842		
Bahareque	0,4067	Marmetón	1,1842		
Fibro-cemento	0,7011	Marmolina	1,1842		
		Baldosa cemento	0,2227		
Escalera		Baldosa cerámica	0,406		
No tiene	0	Grafiado	0,519		
Hormigón armado	0,0458	Champeado	0,2086		
Hormigón ciclópeo	0,0851	Aluminio	2,475		
Hormigón simple	0,0274	Piedra o ladrillo ornamental	0,7072		
Hierro	0,0359	Cemento alisado	2,524		
Madera común	0,0338				
Caña	0,0251	Revestimiento escalera			
Madera fina	0,089	No tiene	0		
Ladrillo	0,018	Madera común	0,0156		
Piedra	0,01	Caña	0,015		
Cubierta		Madera fina	0,0293		
No tiene	0	Arena-cemento	0,0069		
Hormigón armado (losa)	2,0256	Tierra	0,0039		
Hierro (vigas metálicas)	1,2371	Mármol	0,0423		
	11,790	Marmetón	0,0423		
Estéreo estructura	8	Marmolina	0,0423		
Madera común	0,7817	Baldosa cemento	0,0123		
Caña	0,2121	Baldosa cerámica	0,0623		
Madera fina	1,0196	Grafiado	0,3531		
		Champeado	0,3531		
		Piedra o ladrillo ornamental	0,0488		
		Tumbados			
		No tiene	0		
		Madera común	0,4336		
		Caña	0,161		
		Madera fina	2,4504		
		Arena-cemento	0,2732		
		Tierra	0,158		
		Grafiado	0,3998		
		Champeado	0,3964		
		Fibro cemento	0,663		
		Fibra sintética	1,1509		
		Estuco	0,6504		
		Cubierta			
		No tiene	0		
		Arena-cemento	0,3066		
		Baldosa cemento	0,4752		
		Baldosa cerámica	0,6226		
		Azulejo	0,649		
		Fibro cemento	0,7103		
		Teja común	0,7803		
		Teja vidriada	1,2236		
		Zinc	0,4167		
		Polietileno	0,8165		

Rubro edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
		Domos/traslúcido	0,8165		
		Rubero	0,8165		
		Paja-hojas	0,1434		
		Cady	0,117		
		Tejuelo	0,4038		
		Puertas			
		No tiene	0		
		Madera común	0,6184		
		Caña	0,015		
		Madera fina	1,3062		
		Aluminio	1,019		
		Enrollable	0,775		
		Hierro-madera	0,0653		
		Madera malla	0,03		
		Tol hierro	1,1109		
		Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,2731		
		Madera común	0,1704		
		Madera fina	0,5977		
		Aluminio	0,6829		
		Enrollable	0,237		
		Hierro-madera	1		
		Madera malla	0,067		
		Cubre ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,1818		
		Madera común	0,088		
		Caña	0		
		Madera fina	0,5153		
		Aluminio	0,4121		
		Enrollable	0,5116		
		Madera malla	0,021		
		Closets			
		No tiene	0		
		Madera común	0,3203		
		Madera fina	0,7393		
		Aluminio	0,7688		
		Tol hierro	0,4436		

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 asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DEPRECIACION							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
Años	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera tratada	Madera común	Bloque ladrillo	Bahareque	Adobe tapial
Cumplidos	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69

Años	Hormigón	Hierro	Madera tratada	Madera común	Bloque ladrillo	Bahareque	Adobe tapial
Cumplidos	1	2	3	4	1	2	3
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicarán los siguientes criterios: Valor m² de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años Cumplidos	Estable	A Reparar	Total Deterioro
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0

35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicarán los siguientes criterios: Valor m² de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = valor m² de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la ley, Art. 307 LORM.

Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.5‰ (uno punto cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 11.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 214 pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2‰ 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.

Art. 12.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 13.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 316 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 14.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

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

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

Art. 16.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
del 1 al 31 de agosto	6.66%
del 1 al 30 de septiembre	7.49%
del 1 al 31 de octubre	8.33%
del 1 al 30 de noviembre	9.16%
del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 17.- 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 de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

Art. 19.- IMPUTACION 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. 20.- NOTIFICACION.- 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. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 22.- 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.

Art. 23.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 24.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 25.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dada en Celica, en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Celica, a los veintidós días del mes de enero del año 2010.

f.) Ing. Oswaldo Román Calero, Alcalde del cantón Celica.

f.) Dr. Pablo Mena Palacios, Secretario General GMC.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL CANTON CELICA.- Celica veinticinco de enero del año dos mil diez; a las 09h00.- **CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Celica, en sesiones celebradas los días treinta de diciembre del año dos mil nueve y veintiuno de enero del año 2010.- Lo certifico.

f.) Dr. Pablo L. Mena Palacios, Secretario General del Concejo GMC.

VICEALCALDIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CELICA.- Celica veinticinco de enero del año dos mil diez; a las 09h30. En uso de las atribuciones legales pongo en consideración del señor Alcalde la presente Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011, a fin de que sea sancionada y promulgada de conformidad con la ley.

f.) Sr. Luis Abad Camacho Dávila, Vicealcalde del Concejo GMC.

ALCALDIA DEL CANTON CELICA.- Que a los veintisiete días del mes de enero del año dos mil diez, a las 10h00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 126 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose realizado el trámite legal pertinente y por cuanto la presente Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011 está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, **LA SANCIONO** para que entre en vigencia, ejecútese y publíquese de acuerdo a lo que establece la ley.

f.) Ing. Oswaldo Román Calero, Alcalde del cantón Celica.

Proveyó y firmó la presente ordenanza, el Ing. Oswaldo Vicente Román Calero, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Celica, a los veintisiete días del mes de enero del año dos mil diez.- Lo certifico.

f.) Dr. Pablo L. Mena Palacios, Secretario del Concejo GMC.

**EL GOBIERNO MUNICIPAL
DE HUACA**

Considerando:

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal 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, en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que, las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

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

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 le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código; y,

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

Expide:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2010-2011.

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

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

Art. 3.- 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:

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

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

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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; 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

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.

SAN PEDRO DE HUACA

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS MUNICIPALES											
Sector	Agua P.	Alcant.	Energ.	Alamb.	Vias	Ac. y Bor.	Red Tel.	Rec Bas	Asco Ca	Promedio	No. Manz
01 Cobertura	97,67	90,69	100,00	100,00	73,82	100,00	92,91	58,91	77,45	88	
Déficit	2,33	9,31	0,00	0,00	26,18	0,00	7,09	41,09	22,55	12	
02 Cobertura	72,36	72,51	81,82	76,00	43,31	48,73	59,73	50,73	18,55	58	
Déficit	27,64	27,49	18,18	24,00	56,69	51,27	40,27	49,27	81,45	42	
03 Cobertura	35,13	39,78	49,22	54,50	16,98	14,31	26,81	37,81	3,00	31	
Déficit	64,88	60,23	50,78	45,50	83,03	85,69	73,19	62,19	97,00	69	
04 Cobertura	12,40	17,77	21,74	23,05	15,64	8,29	7,43	13,43	0,00	12	
Déficit	87,60	82,23	78,26	76,95	84,36	99,71	92,57	86,57	100,00	88	
05 Cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	16,49	0,00	0,00	0,00	0,00	2	
Déficit	100,00	100,00	100,00	100,00	83,51	100,00	100,00	100,00	100,00	98	
Promedio	78	79	80	81	79	75	77	78	75	78	CIUDAD
Déficit	22	21	20	19	21	25	23	22	25	22	

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

VALOR M2 POR SECTOR HOMOGENEO:

Sector 1:	Límite sup. (9.10)	20.00 Dólares	límite inf (7.39)	16.00 Dólares
Sector 2:	Límite sup. (7.39)	15.00 Dólares	límite inf (4.92)	10.00 Dólares
Sector 3:	Límite sup. (4.83)	8.00 Dólares	límite inf (3.14)	5.00 Dólares
Sector 4:	Límite sup. (3.08)	4.00 Dólares	límite inf (1.84)	2.00 Dólares
Sector 5:	Límite sup. (1.72)	1.00 Dólares	límite inf (0.98)	1.00 Dólares

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

FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR POR INDICADORES:

1. GEOMETRICOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
1.1. Relación frente/fondo	1.0 a 0.94
1.2. Forma	1.0 a 0.94
1.3. Superficie	1.0 a 0.94
1.4. Localización en la manzana	1.0 a 0.95

2. TOPOGRAFICOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
2.1. Características del suelo	1.0 a 0.95
2.2. Topografía	1.0 a 0.95

3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
3.1. Infraestructura básica (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica)	1.0 a 0.88
3.2. Vías (adoquín, hormigón armado, asfalto, piedra, lastre, tierra)	1.0 a 0.88
3.3. Infraestruc. complementaria y servicios (aceras, bordillos, teléfonos, recolección de basura, aseo calles)	1.0 a 0.93

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

- VI = Valor individual del terreno
- Vsh = Valor m2 de sector 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 constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

MUNICIPIO DE HUACA
FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL m2 DE EDIFICACIONES

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,2100	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Tierra	0,0000		
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,5210	Baños	
Bloque	0,4680	Marmeton (Terrazo)	2,1920	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,1210	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Parquet	1,4230	Un Baño	0,1330
		Vinyl	0,3650	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Duela	0,3980	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tablon / Gress	1,4230	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490		
Madera Común	0,3690	Cemento Alisado	0,5049	Eléctricas	
Caña	0,1170			No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,5940
		No tiene	0,0000	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Común	0,6590	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Caña	0,3795		
Hormigón Armado(Losa)	0,9500	Madera Fina	3,7260	Tumbados	
Hierro	0,6330	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4240	No tiene	0,0000
Madera Común	0,3870	Tierra	0,2400	Madera Común	0,4420
Caña	0,1370	Mármol	2,9950	Caña	0,1610
Madera Fina	0,4220	Marmeton	2,1150	Madera Fina	2,5010
Madera y Ladrillo	0,3700	Marmolina	1,2350	Arena-Cemento	0,2850
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cemento	0,6675	Tierra	0,1815
Bóveda de Piedra	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Grafiado	0,4250
		Azulejo	0,6490	Champiado	0,4040
Paredes		Grafiado	1,1360	Fibro Cemento	0,6630
No tiene	0,0000	Champiado	0,6340	Fibra Sintética	2,2120
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hormamental	0,0000	Estuco	0,4040
Madera Común	0,6730				
Caña	0,3600	Revestimiento Exterior		Cubierta	
Madera Fina	1,6650	No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Bloque	0,8140	Madera Común	0,8413	Arena-Cemento	0,3100
Ladrillo	0,7300	Madera Fina	0,6146	Baldosa Cemento	0,2050
Piedra	0,6930	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1970	Baldosa Cerámica	0,7380
Adobe	0,6050	Tierra	0,0870	Azulejo	0,6490
Tapial	0,5130	Mármol	0,9991	Fibro Cemento	0,6370
Bahareque	0,4130	Marmeton	0,7020	Teja Común	0,7910
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	0,4091	Teja Vidriada	1,2400
		Baldosa Cemento	0,2227	Zinc	0,4220
Escalera		Baldosa Cerámica	0,4060	Polietileno	0,0000
No Tiene	0,0000	Grafiado	0,3790	Domos / Traslúcido	0,0000
Hormigón Armado	0,1010	Champiado	0,2086	Ruberoy	0,0000
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	3,5349	Paja-Hojas	0,1170
Hormigón Simple	0,0940	Piedra o Ladrillo Hormamental	0,7072	Cady	0,1170
Hierro	0,0880	Cemento Alisado	0,0000	Tejuelo	0,4090
Madera Común	0,0690				
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		Cubre Ventanas	
Madera Fina	0,0890	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,0440	Madera Común	0,0300	Hierro	0,1850
Piedra	0,0600	Caña	0,0150	Madera Común	0,0870
		Madera Fina	0,1490	Caña	0,0000
Cubierta		Arena-Cemento	0,0170	Madera Fina	0,4090
No Tiene	0,0000	Tierra	0,0045	Aluminio	0,1920
Hormigón Armado (Losa)	1,8600	Mármol	0,1030	Enrollable	0,6290
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3090	Marmeton	0,0601	Madera Malla	0,0210
Estereoestructura	7,9540	Marmolina	0,0402		
Madera Común	0,5500	Baldosa Cemento	0,0310	Closets	
Caña	0,2150	Baldosa Cerámica	0,0623	No tiene	0,0000
Madera Fina	1,6540	Grafiado	0,0000	Madera Común	0,3010
		Champiado	0,0000	Madera Fina	0,8820
Puertas		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0250	Aluminio	0,1920
No tiene	0,0000			Tol Hierro	0,1920
Madera Común	0,6420	Ventanas			
Caña	0,0150	No tiene	0,0000		
Madera Fina	1,2700	Hierro	0,3050		
Aluminio	1,6620	Madera Común	0,1690		
Enrollable	0,8630	Madera Fina	0,3530		
Hierro-Madera	1,2010	Aluminio	0,4740		
Madera Malla	0,0300	Enrollable	0,2370		
Tol Hierro	1,1690	Hierro-Madera	1,0000		
		Madera Malla	0,0630		

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 asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

DEPRECIACION							
FACTORES DE CORRECCION POR ANTIGÜEDAD							
Años cumplidos	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera tratada	Madera común	Bloque ladrillo	Bahareque	Adobe tapial
	1	2	3	4	1	2	3
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
53-54	0,46	0,42	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,43	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
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

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 total deterioro (obsoleto).

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicarán los siguientes criterios: Valor m² de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = valor m² de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previsto en el Art. 307 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de cero cincuenta por mil (0.50 x 1.000), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, en caso de existir convenio suscrito entre las partes, conforme lo prescrito en el Art. 16 numeral 7 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 11.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 214 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1 x mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2 x 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.

Art. 12.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- 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 estará a lo dispuesto en el Art. 318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 13.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados 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. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 316 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 14.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos 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. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

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

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

Art. 16.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	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 anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 329 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5,83%
Del 1 al 31 de agosto	6,66%
Del 1 al 30 de septiembre	7,49%
Del 1 al 31 de octubre	8,33%
Del 1 al 30 de noviembre	9,16%
Del 1 al 31 de diciembre	10,00%

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

Art. 17.- 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

Art. 19.- IMPUTACION 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. 20.- NOTIFICACION.- 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. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 22.- 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 impuestos adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y el Art. 430 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 23.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 24.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde el 1 de enero del 2010, para cuyo fin se publicará en el Registro Oficial.

Art. 25.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Huaca, a los seis días del mes de enero del 2010.

f.) Lic. Edy Castro, Vicealcalde.

f.) Dr. Byron Flores Mier, Secretario del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSION.- CERTIFICO: Que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, en las sesiones realizadas en los días cuatro y seis de enero del 2010.

f.) Dr. Byron Flores Mier, Secretario del Concejo.

VICEALCALDIA DEL CANTON SAN PEDRO DE HUACA.- A los siete días del mes de enero del 2010, a las 09h00. **Vistos:** De conformidad con el Art. 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Lic. Edy Castro, Vicealcalde.

ALCALDIA DEL CANTON SAN PEDRO DE HUACA.- A los 8 días del mes de enero del 2010, a las 08h30. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República. **SANCIONO.-** La presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial.

f.) Ab. Campo Elías Paspuel Martínez, Alcalde del cantón San Pedro de Huaca.

Proveyó y firmó la presente ordenanza, el señor Ab. Campo Elías Paspuel, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, el día de hoy viernes ocho de enero del año dos mil diez.- **CERTIFICO.**

f.) Dr. Byron Flores Mier, Secretario del Concejo.

LA I. MUNICIPALIDAD DE SAN LORENZO DE JIPIJAPA

Y en su nombre, la Corporación Municipal en sesión ordinaria de Concejo de enero 20 del 2010,

Considerando:

Que, de acuerdo a la facultad que le concede el Art. 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, vigente, es deber de la Ilustre Municipalidad del cantón

dictar ordenanzas que conlleven a reglamentar normas para un mejor desenvolvimiento administrativo;

Que, es responsabilidad de la Municipalidad del cantón buscar alternativas que mejoren los ingresos tributarios a través de la actualización del catastro tanto urbano como rural;

Que, es justificado actualizar el catastro urbano por cuanto se ha realizado un proceso de regeneración urbana y se ha llegado a más áreas periféricas con obras de infraestructura básica;

Que, de conformidad con lo determinado en el Art. 308 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, las municipalidades deben realizar obligatoriamente la actualización del catastro y la valoración de la propiedad urbana cada bienio en función al valor actualizado tanto de los terrenos como de las edificaciones, aplicando los parámetros técnicos para este efecto;

Que, el Art. 313 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, determina que los predios urbanos serán valorados mediante sistemas técnicos de valoración de suelo, edificaciones y reposiciones previstos en la ley;

Que, con este propósito de actualización catastral urbano, la Corporación Municipal debe aprobar mediante ordenanza el plan de valoración del suelo urbano considerando los aspectos técnicos que justifican su valoración actualizada, entre ellos: topografía, accesibilidad a los servicios básicos, perspectivas de desarrollo zonal, distancia al centro urbano, jerarquía histórica del sector, tendencia de crecimiento urbano, entre otros; y,

Que, en uso de las atribuciones que le confieren los Arts. 63 y 123 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, vigente,

Resuelve:

Expedir la siguiente ORDENANZA DE ACTUALIZACION DE CATASTRO Y AVALUO PARA EL COBRO DE IMPUESTO MUNICIPAL DE PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2010-2011.

Art. 1.- La M. I. Municipalidad del Cantón Jipijapa, mediante la presente Ordenanza reglamenta la actualización del catastro y del avalúo de la propiedad urbana, estableciendo las normas técnicas y procedimientos para determinar el avalúo general de la propiedad para el bienio 2010-2011.

Art. 2.- La Municipalidad de Jipijapa, para el fin previsto en el artículo 1, ha precedido a zonificar y sectorizar el área urbana de acuerdo a lo detallado en el plano valorativo del suelo urbano, definiéndolo por manzanas y solares.

Art. 3.- Para la actualización del avalúo de los predios urbanos, para el bienio 2010-2011, de conformidad con el Art. 308 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, vigente, el Alcalde y el Director Financiero, notificarán por la prensa o por boletas singularizada, a cada propietario de bienes inmuebles urbanos, haciendo conocer la realización del nuevo catastro y del nuevo avalúo para el presente

bienio, con la finalidad de que el contribuyente acuda al Departamento de Catastro y Avalúos Municipal llevando su escritura para actualizarle sus datos prediales.

Art. 4.- Los propietarios de los predios urbanos, están obligados a dar a conocer al Departamento de Catastro y Avalúos, lo referente a cada modificación, cambio, mejora o incremento de obra que haga en su predio, datos que serán consignados en la ficha catastral, previo a que se haya obtenido el permiso de edificación respectivo. Si el propietario no lo hiciera, la Municipalidad inspeccionará el predio y actualizará sus datos, con los cobros respectivos por este.

Art. 5.- Todo ciudadano que adquiera un bien inmueble en el cantón Jipijapa, después de inscribir su escritura en el Registro de la Propiedad, está obligado a catastrarlo dentro de los 10 días posteriores a su inscripción, llevando una copia de la escritura y su original al Departamento de Catastro y Avalúos Municipal.

Art. 6.- Las construcciones nuevas, aumentos, mejoras de obras que se produzcan, previo al permiso municipal, una vez aprobado los planos y entrega del permiso de construcción, están sujetos a una inspección final realizada por la Dirección de Planificación y Urbanismo Municipal, el cual notificará al Departamento de Catastro de Avalúos, para que en esta área se proceda a abrir o modificar la ficha catastral y practicar su correspondiente avalúo.

Art. 7.- Para la actualización del nuevo catastro urbano, se llevará la respectiva ficha catastral, en la cual se consignarán los siguientes datos:

Ubicación del predio, nombre o razón social del predio, cédula de ciudadanía, Registro Unico de Contribuyente en caso de ser persona jurídica, pasaporte cuando el contribuyente sea extranjero, clave catastral, forma de adquisición del bien inmueble, plano del solar y del área de la construcción, grado de depreciación de la edificación,

con las exenciones contempladas en los artículos 310, 326, 327 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 8.- La actualización del avalúo y de los datos técnicos de cada predio, se sujetará a lo dispuesto en el Art. 313 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, además de la aplicación de dos condicionantes técnicas, a saber:

- a) En lo referente al solar, su avalúo estará sujeto al plano de valoración del suelo urbano propuesto y aprobado por el Concejo definido y descrito en la tabla valorativa del suelo urbano definido por manzanas y solares urbanos explicados en el siguiente Cuadro N° 1. El avalúo de suelo urbano es por metro cuadrado:

CUADRO N° 1

EL AVALUO DEL SUELO

La Municipalidad del Cantón Jipijapa, para el bienio 2010-2011, basará su catastro urbano en la valoración del suelo definido para los sectores específicos en la presente ordenanza, atendiendo a los siguientes parámetros:

1. Análisis de la valoración del suelo en el mercado libre.
2. La categoría de los sectores urbanos existentes.
3. La obra pública con que cuenta cada sector.
4. La cantidad y calidad de servicios básicos disponibles en cada sector.
5. La dotación de infraestructura con que cuenta cada sector.
6. La topografía del suelo edificable.
7. La cercanía al casco central urbano.

TABLA VALORATIVA DEL SUELO URBANO

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
1	Bolívar	30	76.92	73.58
	Colón	30	76.92	73.58
	Montalvo	30	76.92	73.58
	9 de Octubre	30	76.92	73.58
	Santisteban	30	76.92	73.58
	Rocafuerte	25	64.10	61.31
	Mejía	25	64.10	61.31
	Sucre	25	64.10	61.31
	10 de Agosto	25	64.10	61.31
	Ricaurte	25	64.10	61.31
	Víctor M. Rendón	25	64.10	61.31
	Guayas	25	64.10	61.31
	Febres Cordero	20	51.28	49.05
	Cotopaxi	20	51.28	49.05
	Atahualpa	20	51.28	49.05
	Chimborazo	20	51.28	49.05
	Alejo Lascano	20	51.28	49.05
	Río Jipijapa	7.50	17.48	16.72
	Tunelización río Jipijapa	15	38.46	36.79

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
2	Lascano	20	51.28	49.05
	Avilés a	15	32.76	31.33
	Avilés b	10	19.86	18.99
	Avilés c	5	6.62	6.30
	Washington	10	13.24	12.66
	Ximena a	15	32.76	31.33
	Ximena b	10	13.89	13.24
	Ximena c	5	6.62	6.30
	Olmedo a	15	32.76	31.33
	Olmedo b	10	18.91	13.24
	5 de Junio	10	13.24	12.66
	Abdón Calderón	5	4.00	3.80
	Calvario	5	4.00	3.80
	Colon a	20	51.28	49.55
	Colon b	5	6.62	6.30
	Montalvo a	20	51.28	49.05
	Montalvo b	15	32.76	31.33
	Montalvo c	10	13.24	12.66
	Montalvo d	5	6.62	6.30
	9 de Octubre a	20	51.28	49.05
	9 de Octubre b	15	32.76	31.33
	9 de Octubre c	10	19.86	18.99
	9 de Octubre d	5	9.45	9.05
	Guayas	20	51.28	49.05
	Febres Cordero a	15	32.76	31.33
	Febres Cordero b	5	9.45	9.05
	Cotopaxi a	20	51.28	49.05
	Cotopaxi b	15	32.76	31.33
	Santisteban a	15	32.76	31.33
	Santisteban b	5	6.62	6.30
	Víctor M. Rendón a	10	19.86	18.99
	Víctor M. Rendón b	5	9.45	9.05
Ricaurte a	10	13.24	12.66	
Ricaurte b	5	9.45	9.05	
Atahualpa a	10	13.45	12.66	
Atahualpa b	5	6.62	6.30	

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
3	Parrales y Guale a	20	51.28	49.05
	Parrales y Guale b	15	32.76	31.33
	Noboa	15	32.76	31.33
	Tungurahua a	15	32.76	31.336
	Tungurahua b	10	19.86	18.99
	Eloy Alfaro a	15	32.76	31.33
	Eloy Alfaro b	10	19.86	18.99
	Quito a	15	32.76	31.33
	Quito b	10	19.86	18.99
	Quito c	5	13.24	12.66
	Amazonas a	15	32.76	31.33
	Amazonas b	10	13.24	12.66
	Amazonas c	5	6.62	6.30
	Colón	20	51.28	49.05
	Santisteban	20	51.28	49.05
	Víctor M. Rendón a	20	51.28	49.05
	Víctor M. Rendón b	15	32.76	31.33
	Ricaurte a	20	51.28	49.05

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
3	Ricaurte b	15	32.76	31.33
	Ricaurte c	10	19.86	18.99
	Escobedo a	20	51.28	49.05
	Escobedo b	10	19.86	18.99
	Escobedo c	5	13.24	12.66
	Villamil a	20	51.28	49.05
	Villamil b	10	19.86	18.99
	Villamil c	5	13.24	12.66
	Antepara a	20	51.28	49.05
	Antepara b	15	32.76	31.33
	Antepara c	5	6.62	6.30
	Montúfar a	15	32.76	31.33
	Montúfar b	10	19.86	18.99
	Montúfar c	5	6.62	6.30
	Montalvo a	20	51.28	49.05
	Montalvo b	15	32.76	31.33
	Montalvo c	5	6.82	6.30
	Riofrío a	15	32.76	31.33
	Riofrío b	5	6.62	6.30
	Imbabura a	15	32.76	31.33
	Imbabura b	5	13.24	12.66
	Imbabura c	2.50	2.50	1.91
	Febres Cordero a	20	51.28	49.05
	Febres Cordero b	15	32.76	31.33
	Febres Cordero c	10	19.86	18.99
	Febres Cordero d	5	13.24	12.66
	Febres Cordero e	2.50	2.00	1.91
	Santa Cruz	15	32.76	31.33
	Tunelización río Jipijapa	15	32.76	31.33
	Rivera del río Jipijapa	5	13.24	12.66

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
4	Avenida de los Choferes a	15	32.76	31.33
	Avenida de los Choferes b	10	22.20	21.23
	Avenida de los Choferes c	5	13.24	12.66
	Avenida Kennedy a	15	32.76	31.33
	Avenida Kennedy b	5	13.24	21.23
	Amazonas a	15	32.76	31.33
	Amazonas b	10	19.86	18.99
	Amazonas c	5	6.62	6.30
	Cdla. San Vicente a	10	19.86	18.99
	Cdla. San Vicente b	5	13.24	12.66
	Cdla. San Vicente c	2.50	2.00	1.91
	Lotización Renato Burgos	2.50	2.00	1.91
	Acceso al sitio Chade a	5	6.62	6.30
	Acceso al sitio Chade b	2.50	2.00	1.91
	Paso Lateral (by pass)	2.50	2.00	1.91
	Cdla. La Floresta	2.50	2.00	1.91
	Callejón San Lorenzo	5	6.62	6.30
	Arreas no consolidadas intermedias	2.50	2.00	1.91
	Periferia del sector	1		
	Lotización Bellavista a	2.50	2.00	1.91
	Lotización Bellavista b - periferia	1	0.80	0.765
	Cdla. 1° de Julio	5	13.24	12.60

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
5	Montúfar a	15	32.76	31.33
	Montúfar b (Lot. Las Cumbres)	2.50	2.00	1.91
	Avenida del Café	10	13.24	12.66
	Avenida Universitaria	15	32.76	31.33
	Tungurahua a	15	32.76	31.33
	Tungurahua b	10	13.24	12.66
	Noboa	15	32.76	31.33
	Cdla. "3 de Mayo" acceso	15	32.76	31.33
	Vía de salida Jipijapa-Chade	10	0.80	0.765
	Acceso a Lot. 1 de Noviembre a	2.50	2.00	1.91
	Acceso a Cdla. M. Ponce G.	15	32.76	31.33
	Cdla. Margarita Ponce G.	10	19.86	18.99
	Cdla. Las Cumbres	2.50	2.00	1.91
	Barrio "10 de Agosto"	10	19.86	18.99
	Cdla. "3 de Mayo" (internos)	10	19.86	18.99
	Cdla. "3 de Mayo" (periferia)	5	13.24	12.66
	Lotiza. "Ricardo Loor" I	10	19.86	18.99
	Lotiza. "Ricardo Loor" III	5	3.64	3.47
	Lotiza. "Ricardo Loor" II (a)	1.50	1.89	1.07
	Lotiza. "Ricardo Loor" (periferia)	0.50	0.36	0.84
	Lotiza. "1 de Noviembre" (a)	1	0.80	0.76
	Lotiza. "1 de Noviembre" (periferia)	0.50	0.36	0.34
	San Martín	15	32.76	31.33

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
6	Montúfar a	10	19.86	18.99
	Montúfar b	2.50	2.00	1.91
	Montúfar c	1	0.80	0.76
	Lascano	15	32.76	31.33
	Avenida del Café	10	13.24	12.66
	Avenida Universitaria	15	32.76	31.33
	San José	2.50	2.00	1.91
	Periferia urbana	0.50	0.36	0.34
	Atahualpa a	10	19.86	18.99
	Atahualpa b	5	6.62	6.30
	Villamil a	10	19.86	18.99
	Villamil b	2.50	2.00	1.91
	Villamil c	1	0.80	0.76
	Antepara a	2.50	2.00	1.91
	Antepara b	1	0.80	0.76
	Washington a	5	9.45	9.05
	Washington b	2.50	2.00	1.91
	Pastazas	2.50	2.00	1.91
	Avilés	5	6.62	6.30
	Ximena	2.50	2.00	1.91
	Olmedo	2.50	2.00	1.91
	5 de Junio	2.50	2.00	1.91
	Calvario	2.50	2.00	1.91

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
7	Calvario a	10	19.86	18.99
	Calvario b	2.50	2.00	1.91
	Cotopaxi	15	32.76	31.33
	Vía a Guayaquil a	10	19.86	18.99
	Vía a Guayaquil b	5	13.24	12.66
	Vía a Guayaquil c	2.50	2.00	1.91
	Av. Martiniano Delgado	10	13.24	12.66
	Montalvo a	5	6.62	6.30
	Montalvo b	1	0.80	0.76
	Acceso cárcel	5	6.62	6.30
	Cdla. Eloy Alfaro a	5	6.62	6.30
	Cdla. Eloy Alfaro b	2.50	2.00	1.91
	Cdla. 24 de Mayo	1	0.80	0.76
	Cdla. María Isidora	2.50	2.00	1.91
	Colón	2.50	2.00	1.91
	Víctor Manuel Rendón	2.50	2.00	1.91
	Ricaurte	2.50	2.00	1.91
	Atahualpa	2.50	2.00	1.91
	Eleodoro Gonzales	2.50	2.00	1.91
	Vicente Pincay	2.50	2.00	1.91
Area periféricas	0.50	0.36	0.34	
Lotiz. Jipijapa	0.50	0.36	0.34	

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
8	Lascano	20	51.28	49.05
	Vía Jipijapa - Puerto Cayo a	10	19.86	18.89
	Vía Jipijapa - Puerto Cayo b	5	6.62	6.30
	Vía Jipijapa - Puerto Cayo c	2.50	2.00	1.91
	Cotopaxi	20	51.28	49.05
	Vía Jipijapa - Guayaquil a	15	32.76	31.33
	Vía Jipijapa - Guayaquil b	10	19.86	18.89
	Vía Jipijapa - Guayaquil c	5	6.62	6.30
	Vía Jipijapa - Guayaquil d	2.50	2.00	1.91
	By pass terminal	15	32.76	31.33
	By pass "Sultana"	5	13.24	12.66
	Coliseo	15	32.76	31.33
	Principal FAE	15	32.76	31.33
	Secundarias FAE	10	19.86	18.89
	Lotiza. Alberto Heredia	5	9.45	9.05
	Cdla. Los Ceibos terminal	15	32.76	31.33
	24 de Mayo - Hospital	10	19.86	18.99
	Cdla. Los Ceibos interior	10	19.86	18.99
	Eugenio Espejo (Parrales y G)	10	19.86	18.99
	Ciudadelas Parrales y Guales	7.50	18.30	12.57
	Principal Mirador San Antonio	5	9.45	9.05
	Cdla. Mirador San Antonio	1	0.80	0.76
	Cdla. El Paraíso	0.50	0.36	0.34
	Cdla. La Sultana	2.50	2.00	1.91
	Periferia urbana	0.50	0.36	0.34

SECTOR	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
9	Febres Corderos a	20	51.28	49.05
	Febres Corderos b	7.50	32.76	31.33
	Febres Corderos c	10	19.86	18.99
	Febres Corderos d	5	6.62	6.30
	Febres Corderos e	1	0.80	0.76
	Cotopaxi a	20	51.28	49.05
	Cotopaxi b	15	32.76	31.33
	Alejo Lascano	20	51.28	49.05
	By Pass a	5	9.45	9.05
	By Pass b	2.50	2.00	1.91
	By Pass c	1.50	1.91	1.82
	Prolong. Calle Mejía a	10	19.86	18.99
	Prolong. Calle Mejía b	5	9.45	9.05
	Calle Bolívar a	15	32.76	31.33
	Calle Bolívar b	5	6.62	6.30
	Sangay a	5	9.45	9.05
	Sangay b	2.50	2.00	1.91
	10 de Agosto a	20	51.28	49.05
	10 de Agosto b	10	19.86	18.99
	10 de Agosto c	5	9.45	9.05
	Macará	10	19.86	18.99
	Parrales y Guales	10	19.86	18.99
	Noboa	2.50	2.00	1.91
	Tungurahua	2.50	2.00	1.91
	Lotiz. José Gregorio Ponce Ch.	2.50	2.00	1.91
	Barrio 8 de Enero (alto)	2.50	2.00	1.91
	Lotización "La Prensa" a	5	9.45	9.05
	Lotización "La Prensa" b	2.50	2.00	1.91
	Lotización. Juan Murillo	2.50	2.00	1.91
	Herederos Menéndez Cevallos	2.50	2.00	1.91
	Lotiz. Gestión y Desarrollo by pass a	5	6.62	6.30
	Lotiz. Gestión y Desarrollo interna	2.50	2.00	1.91
	Barrio. "Che Guevara"	2.50	2.00	1.91
	Lotiz. "Antonio Solís" by pass	5	6.62	6.30
	Lotiz. "Antonio Solís" internos	2.50	2.00	1.91
	Lotiz. Menéndez Cevallos by pass	5	9.45	9.05
	Lotiz. Menéndez Cevallos internos	2.50	2.00	1.91
	Lotización "San Antonio"	2.50	2.00	1.91
	Lotización María José	2.50	2.00	1.91
	Cdla. Luis Bustamante vía a Cayo	10	19.86	18.99
	Cdla. Luis Bustamante internos	5	9.45	9.05
	Barrio Santa Rosa	2.50	2.00	1.91
	Lotización Hno. José Gregorio H	1.50	1.09	1.04
	Prog. Hab. "Sultana de Café"	5	9.45	9.05
	Cdla. 11 de Octubre	0.50	0.36	0.34
	Periferia urbana vía a Cayo	1.50	1.09	1.04
	Periferia urbana sectorial	0.50	0.36	0.34

USO DE FACTORES QUE DETERMINAN EL VALOR DEL SUELO URBANO

Para la presente ordenanza, se tomará en cuenta varios factores que inciden en forma directa en la definición del costo del suelo urbano, siendo ellos: Jerarquía de vías, infraestructura, ubicación del lote, topografía, dotación de servicios, tendencia de crecimiento urbano, entre los principales.

DETALLE DE COEFICIENTES A UTILIZARSE EN CADA FACTOR:

A.- VIAS (K): En función a importancia, jerarquía, estado y material utilizado, se aplicará la siguiente tabla:

VIAS	COEFICIENTE
Avenida, calles asfaltadas	1.30
Calles Lastradas	1.20
Calles sin tratamiento	1.10

B.- SERVICIOS (K₂): Si el sector cuenta con todos los servicios básicos, el coeficiente a utilizarse será 1.35, de carecer de uno de ellos y que consten en la tabla que a continuación se expone, se restará del total el coeficiente correspondiente, obteniéndose así el coeficiente final que influirá sobre el predio determinado; se observará la siguiente tabla:

SERVICIOS	COEFICIENTE
Agua potable	0.35
Alcantarillado	0.30
Energía eléctrica	0.25
Teléfono	0.25
Transporte urbano	0.20

C.- UBICACION (K₃): Se refiere a la ubicación del predio dentro de la manzana, se respetará la siguiente tabla:

UBICACION	COEFICIENTE
Esquina	1.15
Medio	1.10

D.- TOPOGRAFIA (K₄): Referido al relieve natural del suelo, el coeficiente a usarse será el especificado en la siguiente tabla:

TOPOGRAFIA	GRADO DE INCLINACION	COEFICIENTE
Plano	De 0 a 5 °	1.10
Semiplano	De 6 a 10°	1.00
Pendiente tenue	De 11 a 20°	0.70
Pendiente pronunciada	De 21 a 40°	0.50
Pendiente excesiva	De 41° en adelante	0.30

A.- PARROQUIA PUERTO CAYO:

LOCALIDAD (SECTOR)	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
6	Frente a malecón y a playa	20	37.80	36.20
	Internos	10	18.90	18.08
	Lotizaciones	10	12.90	12.34
	Periferia	2	1.12	1.01
	Cayo antiguo	6	8.34	7.98

Para efectos de cobro de impuestos prediales urbanos, se considera un ámbito de cobertura de 1 km sobre las vías de acceso principal por una franja de 400 m, después de lo especificado en la ordenanza de delimitación urbana vigente.

B.- PARROQUIA LA AMERICA:

LOCALIDAD (SECTOR)	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
2	Frente a vía principal	10	17.20	16.50
	Internos	5	4.55	4.35
	Periferia	1	0.75	0.72

E.- SERVICIOS URBANOS MUNICIPALES (K₅): En función al área de cobertura de los servicios de aseo de calles y recolección de desechos sólidos, se usará la siguiente tabla:

SERVICIOS	COEFICIENTE
Recolección de basura	1.10
Aseo de calle	1.05

DEFINICION DEL VALOR DEL SUELO URBANO

Se determina multiplicando el valor base u homogéneo por cada uno de los coeficientes detallados anteriormente, así:

Vb = Valor base

C = Coeficiente (K₁, K₂, K₃, K₄, K₅)

VA = Valor Actual del Suelo Urbano.

VA = Vb x C.

VA = Vb x (K₁ x K₂ x K₃ x K₄ x K₅)

DETALLE DE AVALUOS EN LAS CABECERAS PARROQUIALES

Para el caso de las 7 cabeceras parroquiales rurales con que cuenta el cantón Jipijapa, en lo que se refiere al avalúo de las edificaciones, se usará la misma categoría que se usa para la cabecera cantonal esto es: A₁, A₂, A₃, A₄, A₅ y A₆.

En lo referente al avalúo del suelo, se regirá a la siguiente tabla:

Para efectos de cobro de impuestos prediales urbanos, se considera un ámbito de cobertura de 500 m, sobre las vías de acceso principal por una franja de 100 m, después de lo especificado en la ordenanza de delimitación urbana vigente de la cabecera parroquial.

C.- PARROQUIA EL ANEGADO:

LOCALIDAD (SECTOR)	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
3	Frente a vía principal	10	17.20	16.50
	Internos	5	6.45	6.15
	Periferia	1	0.75	0.72

Para efectos de cobro de impuestos prediales urbanos, se considera un ámbito de cobertura de 500 m, sobre las vías de acceso principal por una franja de 100 m, después de lo especificado en la ordenanza de delimitación urbana vigente de la cabecera parroquial.

D.- PARROQUIA JULCUY:

LOCALIDAD (SECTOR)	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
4	Frente a vía principal	10	9.10	8.70
	Internos	5	1.70	1.65
	Periferia	1	0.34	0.33

Para efectos de cobro de impuestos prediales urbanos, se considera un ámbito de cobertura de 500 m, sobre las vías de acceso principal por una franja de 100 m, después de lo especificado en la ordenanza de delimitación urbana vigente de la cabecera parroquial.

E.- PARROQUIA PEDRO PABLO GOMEZ:

LOCALIDAD (SECTOR)	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
8	Frente a vía principal	10	17.20	16.50
	Internos	5	6.45	6.15
	Periferia	1	0.75	0.72

Para efectos de cobro de impuestos prediales urbanos, se considera un ámbito de cobertura de 500 m, sobre las vías de acceso principal por una franja de 100 m, después de lo especificado en la ordenanza de delimitación urbana vigente de la cabecera parroquial.

F.- PARROQUIA MEMBRILLAL:

LOCALIDAD (SECTOR)	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
5	Frente a vía principal	10	9.10	8.70
	Internos	5	1.70	1.65
	Periferia	1	0.34	0.33

Para efectos de cobro de impuestos prediales urbanos, se considera un ámbito de cobertura de 500 m, sobre las vías de acceso principal por una franja de 100 m, después de lo especificado en la ordenanza de delimitación urbana vigente de la cabecera parroquial.

G.- PARROQUIA LA UNION:

LOCALIDAD (SECTOR)	DESCRIPCION DEL SECTOR	VALOR HOMOGENEO BIENIO	VALOR ESPECIFICO	
			ESQUINEROS	MEDIANEROS
9	Frente a vía principal	10	9.10	8.70
	Internos	5	1.70	1.65
	Periferia	1	0.34	0.33

Para efectos de cobro de impuestos prediales urbanos, se considera un ámbito de cobertura de 500 m, sobre las vías de acceso principal por una franja de 100 m, después de lo especificado en la ordenanza de delimitación urbana vigente de la cabecera parroquial.

El avalúo de cada predio urbano tanto de la cabecera cantonal como de las cabeceras parroquiales, será multiplicado por el coeficiente 0.35 para definir el avalúo comercial de cada predio y registrá en el bienio 2010-2011. Con este avalúo se determina el cálculo singularizado del impuesto predial.

El avalúo comercial de cada predio urbano tanto de la cabecera cantonal como de las cabeceras parroquiales, será multiplicado por el coeficiente 0.35 para determinar el avalúo comercial del predio para el bienio 2010-2011, con este se determina el cálculo del impuesto predial de cada predio singularizado; y,

b) En lo referente a la edificación su avalúo está sujeto al cuadro de clasificación de edificaciones con sus correspondientes valores, detallados en el siguiente

Cuadro N° 2. El avalúo de las edificaciones es por metro cuadrado:

CUADRO N° 2

EL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES

Para la presente Ordenanza de catastro y avalúos para el cantón Jipijapa, bienio 2010-2011, se determina el valor de las edificaciones en función a los siguientes factores:

- a.- **El estado físico de la edificación.-** Determinada básicamente por el estado de conservación de la edificación;
 - b.- **Tipo de materiales utilizados.-** Para definir la categoría de la edificación; y,
 - c.- **Tiempo de la edificación.-** Considerarla para definir su grado de depreciación.
- b. 1.- **Categoría de la edificación.-** Determinadas en base de la siguiente tipología:

CATEGORIA	TIPO	CARACTERISTICAS
A 1	Popular a.-	Vivienda a una planta. Estructura de madera o caña, paredes de caña puertas y ventanas de madera o caña, cubierta de zinc, piso de caña, madera, tierra o capa de hormigón simple, instalaciones eléctricas, vistas, instalaciones de AA.SS rudimentaria o uso de letrina con pozo séptico.
A 2	Popular b.-	Vivienda a dos plantas. Estructura de madera dura, paredes de caña, madera o ladrillo, piso de madera, capa de hormigón simple, tierra, caña en planta baja, piso de madera o caña en planta alta instalaciones eléctricas vistas, instalaciones de AA.SS empotradas o uso de pozo séptico cubierta de zinc.
A 3	Popular c.-	Vivienda a una o a dos plantas. Estructura de madera, paredes de ladrillo o bloque, piso de hormigón simple alisado o con cerámica, en planta baja, piso de madera en planta alta, cubierta de zinc, instalaciones eléctricas empotradas o vistas, protegida con tubería plástica, instalaciones sanitarias empotradas conectadas a red pública o a pozo séptico, paredes enlucidas o no.
A 4	Económica	Vivienda o edificación tipo villa o a dos plantas. Estructura de hormigón armado o metálica, paredes de bloque o ladrillo, en lucidas o no, piso de hormigón simple con o sin cerámica en planta baja, piso de madera tratada cubierta de un hormigón armado, zinc, dura techo o similar, instalaciones eléctricas empotradas o vistas cubierta con tubos plásticos, ventanas con verjas de hierro instalaciones sanitarias empotradas y puerta metálica o de madera tratada.
A 5	Residencial	Vivienda de dos plantas. Estructura de hormigón armado, paredes de bloque o ladrillo enlucidas o no o con revestimientos decorativos, piso de hormigón simple recubierto con cerámica en planta baja y losa de hormigón armado en planta alta, con o sin recubrimiento de piso, ventanas de aluminio y vidrio con rejas de hierro de protección, instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas, pinturas en paredes, cisterna, cubierta de hormigón armado, uso de terraza o cubierta de zinc o similar.

CATEGORIA	TIPO	CARACTERISTICAS
A 6	Residencial-comercial o edificaciones para usos similares	Estructura de hormigón armado, paredes de bloque o ladrillo enlucidas o no o con revestimientos decorativos, piso de hormigón simple en planta baja con o sin recubrimiento losa de hormigón armado en planta o plantas altas (más de dos pisos); puertas principales de madera o hierro de buena calidad, ventanas de aluminio y vidrio o madera de fino acabado, instalaciones eléctricas y sanitarias empotradas, uso de sistemas especiales (A.C) o agua temperada, pintura de buen acabado, uso de terraza de hormigón armado o cubierta de hormigón armado o uso de cubierta de zinc o similar.

CUADRO DE CATEGORIA Y TIPO DE EDIFICACIONES Y VALOR M2

CATEGORIA	TIPO	CARACTERISTICAS	COSTO M2
A 1	Popular a	Vivienda de madera o caña a una planta	\$ 30,00
A 2	Popular b	Vivienda de madera a dos niveles (sin acabados)	\$ 35,00
A 3	Popular c	Vivienda de madera y ladrillo y hormigón simple en piso	\$ 40,00
A 4	Económica	Vivienda de construcción mixta hormigón armado y madera	\$ 70,00
A 5	Residencial	Vivienda de hormigón armado a uno o dos plantas	\$ 150,00
A 6	Residencial-comercial o edificaciones para usos similares	Vivienda o edificaciones similares de hormigón armado con uno o más pisos	\$ 200,00

AVALUO DE LA EDIFICACION

A e.- Avalúo de la edificación.

A c.- Area de construcción.

V 3.- Valor del metro cuadrado de construcción.

$$A e = A c * V 3$$

Fórmula válida para el cálculo de valoración de las construcciones.

DEPRECIACION

Un bien es perecedero desde el momento de ser puesto en servicio hasta el de su retiro; transcurre un periodo de tiempo de vida útil, durante el cual pierde paulatinamente o bruscamente su aptitud para servir al fin para el que fue creado.

Este proceso se llama **DEPRECIACION** y es “la inevitable pérdida” del valor que, se incrementa a pesar de los prudentes gastos de mantenimiento y que solo puede recuperarse mediante el reemplazo de las unidades depreciadas, por unas nuevas, al fin de la vida de servicios de dichos bienes.

RAZONES DE DEPRECIACION DEL BIEN

a.- DE ORIGEN FISICO

Deterioro del bien por accidentes fortuitos, por fallas constructivas, por fenómenos naturales (vientos, movimientos sísmicos) o por ausencia de mantenimiento.

b.- DE ORIGEN FUNCIONAL

Al bien inmueble le cambian la función para el que fue creado y al modificarse puede tener impacto en su uso por mala distribución de sus espacios; de su sistema de ventilación, iluminación, de sus áreas de desplazamientos, de sus acabados, etc.

PARA EL PRESENTE CASO, SE RESPETARA LA SIGUIENTE TABLA DE DEPRECIACION

EDAD EN AÑOS RANGO	FACTOR A UTILIZARSE	ESTADO DE CONSERVACION
1-10	10	Muy bueno
11-20	20	Bueno
21-30	30	Regular
31-40	40	Malo
41-50	50	Inservible
50 y más	60	Ruinas

Art. 9.- En lo referente a predios que están definidos como propiedad horizontal, el catastro se hará separadamente, de acuerdo a cada alícuota, el avalúo del solar se determinará en función al porcentaje de área que tenga cada copropietario y al que comparta en áreas comunes y se sumará para el avalúo final el área edificada que le corresponde.

Art. 10.- Para que surta efecto esta Ordenanza de actualización del catastro y del avalúo de predios urbanos, el avalúo municipal es el que determine el Departamento de Catastro y Avalúos, según lo definido en la Ley de Régimen Municipal y en la presente ordenanza.

Art. 11.- Para efecto de la presente ordenanza, el avalúo actual es el que sirve de base para la liquidación del impuesto a la propiedad urbana, conforme a lo dispuesto en la ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Con la presente Ordenanza de actualización de catastro y avalúo de predios urbanos en el cantón Jipijapa, regirá el plan valorativo del suelo urbano definido por manzanas y solares (**Cuadro N° 1**); la valoración de las edificaciones y de la propiedad horizontal (**Cuadro N° 2**), propuesto por el Departamento de Catastro y Avalúos

Municipal y aprobado por la comisión evaluadora nominada por el Concejo, mismo que una vez analizado, lo aprobó y autorizó la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Para efectos de la actualización del catastro y del avalúo de predios urbanos en Jipijapa, se divide la superficie urbana en nueve sectores, los mismos que a su vez se dividen en subsectores para especificar y singularizar su valor por metro cuadrado; a su vez, por la presente ordenanza, suelo urbano está jerarquizado como suelo urbano apto para edificaciones y viviendas, suelos no urbanizables por sus riesgos de inundaciones o deslaves y suelo de futura expansión urbana, que se identificarán o definirán en función al plano de zonas de riesgos y al plan de proyección de expansión urbana, que consta (constará) en la Dirección de Planificación Urbana Municipal.

TERCERA.- Los sectores que aún no están incorporados al catastro urbano y que en lo posterior a la presente ordenanza, se vayan incorporando al presente catastro, serán evaluados por el Departamento de Catastro Urbano Municipal de Jipijapa, en función a las normas técnicas definidas en la presente ordenanza.

CUARTA.- El cantón Jipijapa cuenta con siete parroquias rurales a saber: Puerto Cayo, Pedro Pablo Gómez, El Anegado, La América, Julcuy, Membrillal y La Unión; y cada una de ellas tiene su cabecera parroquial, la cual para cada efecto de tipo administrativo y tributario, tiene considerada como suelo urbano los predios que conforman la cabecera parroquial; en tal sentido el mismo tratamiento que se ha definido para la cabecera cantonal, será aplicado para las cabeceras parroquiales rurales.

QUINTA.- El ámbito de cobertura de la presente ordenanza en la ciudad de Jipijapa, es el límite propuesto en la ordenanza de delimitación urbana vigente; sin embargo para efecto del cobro de impuestos prediales urbanos, se dispone un ámbito de cobertura de por lo menos 1 km más sobre las vías principales de acceso a la ciudad de Jipijapa, por una franja de 400 m por lo menos.

Para el caso de las cabeceras parroquiales, regirá el plano realizado por CONSUR en el año 1978 y el valor del suelo se definirá del análisis que para el efecto tenga cada cabecera parroquial de acuerdo a su importancia y jerarquización, en función a sus bondades particulares naturales y de crecimiento urbano o de servicios básicos disponibles y estará sujeto a lo dispuesto en los anexos de la presente ordenanza.

SEXTA.- Una vez vigente la presente ordenanza, las ordenanzas referidas al presente tema, que hasta ahora estaban vigentes, quedan derogadas.

SEPTIMA.- De acuerdo con lo determinado en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal estará en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 y regirá hasta el 31 de diciembre del 2011, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

OCTAVA.- Forman parte de esta ordenanza, las notificaciones o publicaciones en los diarios, dirigidas a los contribuyentes.

Dada y firmada en el salón de sesiones de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad y Cantón Jipijapa, a veinte días del mes de enero del año dos mil diez.

f.) Ing. Johnny Darío Cañarte Castillo, Alcalde de San Lorenzo de Jipijapa.

f.) Abg. Pablo Loor Pilay Mg. Sc., Secretario del M. I. Concejo de Jipijapa.

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza de actualización de catastro y avalúo para el cobro de impuesto municipal de predios urbanos para el bienio 2010-2011, provincia de Manabí, fue discutida y aprobada por la I. Municipalidad del Cantón Jipijapa, en dos sesiones ordinarias distintas, celebradas durante los días 13 y 20 de enero del 2010, respectivamente y en su orden, de conformidad con lo previsto en el Art. 124 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, vigente.

Jipijapa, 22 de enero del 2010.

f.) Abg. Pablo Loor Pilay Mg. Sc., Secretario del M. I. Concejo de Jipijapa.

VICEALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON JIPIJAPA.- Las 10h55.

Señor Alcalde Municipal del cantón Jipijapa, de acuerdo con lo determinado en el Art. 125 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, remitimos a usted, en original y copias del mismo tenor y efecto legal, para la sanción de ley, la Ordenanza de actualización de catastro y avalúo para el cobro de impuesto municipal de predios urbanos para el bienio 2010-2011, provincia de Manabí.

Jipijapa, 25 de enero del 2010.

f.) Sr. Winston Alfredo Cañarte Córdova, Vicealcalde del cantón Jipijapa.

f.) Abg. Pablo Loor Pilay Mg. Sc., Secretario del M. I. Concejo de Jipijapa.

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON JIPIJAPA.- Las 14h25.

De conformidad con lo determinado en los Arts. 124, 125, 126, 129 y 130 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, SANCIONO la presente Ordenanza de actualización de catastro y avalúo para el cobro de impuesto municipal de predios urbanos para el bienio 2010-2011, provincia de Manabí y ordeno su promulgación para su vigencia de acuerdo con lo previsto en la ley.

Jipijapa, 27 de enero del 2010.

f.) Ing. Johnny Darío Cañarte Castillo, Alcalde de San Lorenzo de Jipijapa.

SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO DEL CANTON JIPIJAPA.- Las 15h15.

A veintisiete días del mes de enero del año dos mil diez, el señor Alcalde Municipal del cantón Jipijapa, Ing. Johnny Darío Cañarte Castillo, de acuerdo con lo determinado en la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada vigente, sancionó, firmó y ordeno la promulgación de la presente Ordenanza de actualización de catastro y avalúo para el cobro de impuesto municipal de predios urbanos para el bienio 2010-2011, provincia de Manabí.

Jipijapa, 27 de enero del 2010.

f.) Abg. Pablo Loor Pilay Mg. Sc., Secretario del M. I. Concejo de Jipijapa.

EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MERA

Considerando:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal 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 en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

Que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él;

Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación;

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 le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código; y,

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

Expide:

La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010-2011.

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

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

Art. 3.- 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:

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

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del Cantón Mera.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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; 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.

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.

**CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DEL CANTON MERA
ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON MERA**

SECTOR	AGUA POT.L	ALCANTARRILL	E. ELECTRICA	RED VIAL	ACERA Y BORD.	TELEF.	REC. BASURA	PROMEDIO
01 COBERT	100	100	100	76.53	100	100	100	96.65
DEFICIT	0	0	0	23.47	0	0	0	3.35
02 COBERT	76.57	67.54	84.4	41.6	69.86	42.43	84.86	66.75
DEFICIT	23.43	32.46	15.6	58.4	30.14	57.57	15.14	33.25
03 COBERT	53.54	45.07	72.04	41.01	51	56.14	46.57	52.20
DEFICIT	46.46	54.93	27.96	58.99	49	43.86	53.43	47.80
04 COBERT	31.68	16.64	39.36	27.52	16.26	24.4	30.66	26.65
DEFICIT	68.32	83.36	60.64	72.48	88.56	75.6	69.34	74.04
PROMEDIO	65.45	57.31	73.95	46.67	59.28	55.74	65.52	60.56
PROMEDIO	34.55	42.69	26.05	53.34	41.93	44.26	34.48	39.61

**ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON MERA
CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - SHELL**

SECTOR	AGUA POT.L	ALCANTARRIL	E. ELECTRICA	RED VIAL	ACERA Y BORD.	TELEF.	REC. BASURA	PROMEDIO
01 COBERT	95,2	95,2	100	78,6	96,83	93,63	85,42	92,13
DEFICIT	4,8	4,8	0	21,4	3,17	6,37	14,58	7,87
02 COBERT	86,72	91,73	91,73	48,96	94,67	74,27	60,09	78,31
DEFICIT	13,28	8,27	8,27	51,04	5,33	25,73	39,91	21,69
03 COBERT	80,04	92	87,12	33,43	80,98	62,63	54,56	70,11
DEFICIT	19,96	8	12,88	66,57	19,02	37,37	45,44	29,89
04 COBERT	68,25	66,91	71,75	27,45	53,12	40,94	40,84	52,75
DEFICIT	31,75	33,09	28,25	72,55	46,88	59,06	59,16	47,25
05 COBERT	17,85	44,86	44,96	26,1	11,06	7	15,89	23,96
DEFICIT	82,15	55,14	55,04	73,9	88,94	93	84,11	76,04
06 COBERT	6,26	3,1	1,03	20,73	0	1	1,33	4,78
DEFICIT	93,74	96,9	98,97	79,27	100	99	98,67	95,22
PROMEDIO	59,05	65,63	66,10	39,21	56,11	46,58	43,02	53,67
PROMEDIO	40,95	34,37	33,90	60,79	43,89	53,42	56,98	46,33

**ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON MERA
CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - MADRE TIERRA**

SECTOR	AGUA POT.L	ALCANTAR.	E. ELECTRICA	RED VIAL	ACERA Y BORD	TELEF.	REC. BASURA	PROMEDIO
01 COBERT	82.93	87.20	87.60	42.53	61.83	28.33	27.00	59.63
DEFICIT	17.07	12.80	12.40	57.47	38.17	71.67	73.00	40.37
02 COBERT	59.68	62.24	60.16	25.04	29.20	7.20	12.00	36.50
DEFICIT	40.32	37.76	39.84	74.96	70.80	92.80	88.00	63.50
PROMEDIO	71.31	74.72	73.88	33.79	45.52	17.77	19.50	48.07
PROMEDIO	28.70	25.28	26.12	66.22	54.49	82.24	80.50	51.94

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

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010

MUNICIPIO DE MERA					
Precio Terreno Urbano: MERA CABECERA CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001	001	1
01	01	01	002	002	2
01	01	01	003	003	3
01	01	01	004	004	4,5
01	01	01	005	007	3
01	01	01	008	009	1
01	01	01	010		3
01	01	04	001	001	2
01	01	04	002	002	2,5
01	01	04	003		2
01	01	05	001	001	2
01	01	05	002	004	3
01	01	05	005	005	4
01	01	05	006		2,5
01	01	06	001		4
01	01	07	001	003	4
01	01	07	004	004	5,5
01	01	07	005	006	6
01	01	07	007		4
01	01	08	001		2
01	01	09	001	001	3,5
01	01	09	002		3
01	01	10	001		4
01	01	11	001	002	2
01	01	11	003	003	3
01	01	11	004	005	4
01	01	11	006	006	4,5
01	01	11	007	007	3
01	01	11	008		2,7
01	01	12	001	002	2
01	01	12	003		2,7
01	01	13	001	003	2
01	01	13	004	004	2,7
01	01	13	005	005	3
01	01	13	006	006	4
01	01	13	007		3
01	01	14	001	008	2
01	01	14	009	009	4
01	01	14	010	014	5
01	01	14	015	015	5,5
01	01	14	016		4
01	01	16	001		6
01	01	17	001	001	4
01	01	17	002		6
01	01	18	001	001	3
01	01	18	002	002	4
01	01	18	003	003	6
01	01	18	004	004	5,5
01	01	18	005		4
01	01	19	001	001	2,5
01	01	19	002	003	3
01	01	19	004	004	4

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	19	005	005	3
01	01	19	006		3
01	01	20	001	003	2
01	01	20	004	004	2,5
01	01	20	005		3
01	01	28	001	001	4,6
01	01	28	002	002	4
01	01	28	003	007	7
01	01	28	008	008	6,5
01	01	28	009		5
01	01	29	001	001	5,5
01	01	29	002	002	6
01	01	29	003	003	7,5
01	01	29	004	005	7
01	01	29	006		6
01	01	30	001	002	6
01	01	30	003	012	8
01	01	30	013		7,5
01	01	31	001	001	6
01	01	31	002	002	5,5
01	01	31	003	005	7
01	01	31	006	006	8,5
01	01	31	007	020	8
01	01	32	001	001	5,5
01	01	32	002	005	5
01	01	32	006	006	4
01	01	32	007	008	5
01	01	32	009	011	6
01	01	32	012	012	7,5
01	01	32	013	013	7
01	01	32	014	014	7,5
01	01	32	015		7
01	01	33	001	001	4
01	01	33	002	012	3
01	01	33	013	013	4,5
01	01	33	014	014	5
01	01	33	015	015	5,5
01	01	33	016	016	5
01	01	33	017	017	4
01	01	33	018	022	5
01	01	33	023	024	4
01	01	33	025	027	5
01	01	33	028	028	5,3
01	01	33	029		5
01	01	34	001	001	3,3
01	01	34	002	006	4
01	01	34	007	007	3,5
01	01	34	008	008	5
01	01	34	009	014	6
01	01	34	015		4,5
01	01	35	001	001	3,5
01	01	35	002	005	3
01	01	35	006	007	4
01	01	35	008		5
01	01	38	001	001	3
01	01	38	002	015	2
01	01	38	016	020	3
01	01	41	001	001	3
01	01	41	002	009	2
01	01	41	010		3
01	01	42	001	001	5
01	01	42	002	003	4
01	01	42	004	005	3

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	42	006	007	4
01	01	42	008	009	5
01	01	43	001	001	4,5
01	01	43	002	008	6
01	01	43	009	010	5
01	01	43	011	017	6
01	01	44	001	001	5,3
01	01	44	002	013	5
01	01	44	014	014	5,5
01	01	44	015	017	6
01	01	44	018	030	7
01	01	45	001	001	5
01	01	45	002	005	6
01	01	45	006		5
01	01	46	001	001	5
01	01	46	002	002	4
01	01	46	003	004	3
01	01	46	005	005	4
01	01	46	006		4,5
01	01	47	001	001	3
01	01	47	002	007	2
01	01	47	008		3
01	01	50	001		3
01	01	51	001		4,5
01	01	52	001	001	6
01	01	52	002		5
01	01	53	001	001	7
01	01	53	002	002	4,5
01	01	53	003	003	6
01	01	53	004	004	5
01	01	53	005	011	6
01	01	53	012	014	8
01	01	54	001	001	7,5
01	01	54	002	005	7
01	01	54	006	011	6
01	01	54	012		6,5
01	01	55	001	004	8
01	01	55	005	005	7,5
01	01	55	006	007	8
01	01	55	008	008	6,5
01	01	55	009		8
01	01	56	001		7,5
01	01	57	001	004	7
01	01	57	005	005	7,5
01	01	57	006	009	8
01	01	57	010	010	6,5
01	01	57	011	014	6
01	01	57	015	019	6,6
01	01	58	001	001	6,5
01	01	58	002	003	7
01	01	58	004	004	8
01	01	58	005	005	6,7
01	01	58	006		6
01	01	59	001	001	4,5
01	01	59	002	002	6
01	01	59	003	003	6,5
01	01	59	004	005	8
01	01	59	006	010	6
01	01	59	011		5,3
01	01	60	001		2
01	01	63	001	001	5,3
01	01	63	002		6
01	01	66	001	008	6

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	66	009	009	6,5
01	01	66	010		7
01	01	67	001	001	6,5
01	01	67	002	015	7
01	01	68	001		7
01	01	69	001	001	6,5
01	01	69	002	004	7
01	01	69	005	013	6
01	01	70	001	005	6
01	01	70	006		5
01	01	71	001	001	5
01	01	71	002	002	4
01	01	71	003		3
01	01	75	001		2

Precio Terreno Urbano: PARROQUIA SHELL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001	011	2
01	01	10	001		2
01	01	11	001	012	2
01	01	12	001		2
01	01	13	001		2
01	01	14	001		2
01	01	24	001		2
01	01	25	001		2
01	01	27	001		2
01	01	28	001		2
01	01	29	001	004	2
01	01	31	001		2
01	01	32	001		2
01	01	33	001		2
01	01	36	001		2
01	01	37	001		2
01	01	38	001	004	2
01	01	39	001		2
01	01	40	001		2
01	01	41	001	001	5
01	01	43	001	013	5
01	01	44	001	003	4
01	01	44	004	005	7
01	01	44	006	006	8,6
01	01	44	007	009	9
01	01	44	010	010	8
01	01	44	011		6
01	01	45	001	001	4,5
01	01	45	002	004	4
01	01	45	005	005	4
01	01	45	006	007	6
01	01	45	008	008	8
01	01	45	009	012	7
01	01	45	013		6
01	01	46	001	003	3
01	01	46	004	004	4
01	01	46	005		3,5
01	01	47	001	002	3,5
01	01	47	003	004	5
01	01	47	005	005	5,3
01	01	47	006	006	6
01	01	47	007	010	7

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	47	011	011	4,5
01	01	47	012		4
01	01	48	001	001	3,5
01	01	48	002	003	4
01	01	48	004		4,5
01	01	49	001		2
01	01	50	001		2
01	01	51	001		2
01	01	52	001		2
01	01	53	001	001	4,5
01	01	53	002	003	5
01	01	53	004		4,5
01	01	54	001	001	4,5
01	01	54	002	005	7
01	01	54	006	007	8
01	01	54	008	009	7,5
01	01	54	010	011	7
01	01	54	012	012	4,5
01	01	54	013		5
01	01	55	001	004	7
01	01	55	005	005	8
01	01	55	006	007	10
01	01	55	008	008	9,3
01	01	55	009	011	8
01	01	55	012	012	7,5
01	01	55	013		8
01	01	56	001		10
01	01	58	001	001	7
01	01	58	002	004	8
01	01	58	005	005	9,3
01	01	58	006	008	10
01	01	58	009	010	10
01	01	58	011		7
01	01	59	001	001	4,5
01	01	59	002	004	7
01	01	59	005	005	7,5
01	01	59	006	008	7
01	01	59	009	012	6
01	01	59	013		4
01	01	60	001	001	4,5
01	01	60	002	004	4
01	01	61	001		2
01	01	63	001		2
01	01	64	001		2
01	01	65	001		2
01	01	66	001		4
01	01	67	001	001	7
01	01	67	002	003	8
01	01	67	004	005	10
01	01	67	006	006	11,75
01	01	67	007	009	10
01	01	67	010	010	8,5
01	01	67	011		7
01	01	68	001	001	10
01	01	68	002	007	12
01	01	68	008	008	12,75
01	01	68	009	011	12
01	01	68	012	012	11,75
01	01	68	013	014	10
01	01	69	001	001	11,75
01	01	69	002	004	13,5
01	01	69	005	005	12,75
01	01	69	006	007	13,5

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	69	008	008	14,25
01	01	69	009	011	15
01	01	69	012	012	12,5
01	01	69	013		13,5
01	01	70	001	001	8,5
01	01	82	005		5
01	02	01	001	001	2
01	02	02	001	001	2
01	02	04	001	001	7
01	02	04	002	007	8
01	02	04	008		7
01	02	05	001	001	4
01	02	05	002	002	7
01	02	05	003	003	10,5
01	02	05	004	004	11
01	02	05	005	009	9
01	02	05	010	014	6
01	02	05	015		5
01	02	06	001	001	2,7
01	02	06	002	002	3
01	02	06	003	003	4
01	02	06	004	008	5
01	02	06	009	009	5,3
01	02	06	010	010	5
01	02	06	011	016	3
01	02	07	001	002	2
01	02	07	003	009	3
01	02	07	010	015	2
01	02	08	001	015	8
01	02	09	001	004	6
01	02	09	005	005	8
01	02	09	006	006	9
01	02	09	007	007	8,7
01	02	09	008		7
01	02	11	001	001	7,3
01	02	11	002	005	8
01	02	11	006		7,3
01	02	12	001	001	7,3
01	02	12	002	005	8
01	02	12	006	006	7,3
01	02	12	007		7
01	02	13	001	001	9,5
01	02	13	002	002	8
01	02	13	003	004	9
01	02	13	005	005	10
01	02	13	006		12
01	02	14	001	001	10,6
01	02	14	002	003	10
01	02	14	004	004	9,5
01	02	14	005	008	12
01	02	14	009	009	12,75
01	02	14	010		12
01	02	15	001	001	12,75
01	02	15	002	005	12
01	02	15	006	006	12,75
01	02	15	007	012	14,25
01	02	16	001	002	12
01	02	16	003	003	10
01	02	16	004	005	9
01	02	16	006	006	11
01	02	16	007	007	13,5
01	02	16	008	008	12,75
01	02	16	009		12

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	02	18	001	001	7,3
01	02	18	002	004	8
01	02	18	005	005	9,75
01	02	18	006	006	7,3
01	02	18	007		7
01	02	19	001	001	7,3
01	02	19	002	002	9,75
01	02	19	003	004	11,5
01	02	19	005	005	12,5
01	02	19	006	006	8,6
01	02	19	007		7
01	02	20	001	001	8,66
01	02	20	002	002	12,5
01	02	20	003	004	13,5
01	02	20	005	005	13,25
01	02	20	006		9
01	02	21	001		14,75
01	02	22	001	001	12,75
01	02	22	002	006	13,5
01	02	22	007	007	10,5
01	02	22	008	008	13,25
01	02	22	009	013	17,5
01	02	22	014	016	15
01	02	22	017		13,5
01	02	23	001	001	12,75
01	02	23	002	002	15
01	02	23	003		14
01	02	24	001	001	14,25
01	02	24	002	002	13,5
01	02	24	003	003	12,75
01	02	24	004	005	13,5
01	02	24	006	006	14,25
01	02	24	007		15
01	02	25	001	001	14,25
01	02	25	002	008	13,5
01	02	26	001		12
01	02	27	001		17,5
01	02	28	001		20
01	02	29	001		20
01	02	30	001	001	17,5
01	02	30	002	004	17,5
01	02	30	005	005	18,75
01	02	30	006	007	20
01	02	30	008	008	18,75
01	02	30	009	010	17,5
01	02	30	011	011	12,25
01	02	30	012		10
01	02	31	001	001	13,5
01	02	31	002	003	14
01	02	31	004		11,4
01	02	32	001	001	10
01	02	32	002	003	6
01	02	34	001	001	14,25
01	02	34	002	003	11,5
01	02	34	004		9
01	02	35	001	001	12,25
01	02	35	002	004	17,5
01	02	35	005	005	18,75
01	02	35	006	008	17,5
01	02	35	009	010	15
01	02	35	011	011	10
01	02	35	012		10,5
01	02	36	001	001	18,75

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	02	36	002	014	20
01	02	36	015		17,5
01	02	37	001	001	17,5
01	02	37	002	008	20
01	02	37	009	009	15,75
01	02	37	010	013	14
01	02	37	014	018	14,3
01	02	37	019		17,5
01	02	38	001	001	10
01	02	38	002	004	15
01	02	38	005	007	17,5
01	02	38	008	008	14,3
01	02	38	009	018	11,5
01	02	39	001	001	6
01	02	39	002	002	8,25
01	02	39	003		9,5
01	02	40	001	001	20
01	02	40	002	002	13
01	02	40	003	041	20
01	02	42	001	001	11,5
01	02	42	002	004	11,5
01	02	42	005	011	14,3
01	02	42	012	012	15,75
01	02	42	013		11,5
01	03	01	001	053	15,5
01	03	01	072	073	10
01	03	07	001	001	9,75
01	03	07	002	006	11,5
01	03	07	007	007	12,6
01	03	07	008	010	15
01	03	07	011	011	12,5
01	03	07	012		11,5
01	03	08	001	001	12,5
01	03	08	002	004	15
01	03	08	005	005	12,6
01	03	08	006	007	11,5
01	03	08	008	008	12,6
01	03	08	009	011	15
01	03	08	012	012	15,5
01	03	08	013		13,5
01	03	14	001	001	15,5
01	03	14	002	003	15
01	03	14	004	004	12,6
01	03	14	005	005	15
01	03	14	006	006	12,6
01	03	14	007	007	14,3
01	03	14	008		17,5
01	03	15	001	001	18,75
01	03	15	002	005	17,5
01	03	15	006	006	14,3
01	03	15	007	008	14
01	03	15	009	009	16
01	03	15	010		20
01	03	21	001	001	20
01	03	21	002	002	16
01	03	21	003		20
01	03	22	001	004	20
01	03	22	005	005	16
01	03	22	006	007	14
01	03	22	008	008	16
01	03	22	009		20
01	03	28	001	001	14
01	03	28	002	002	8

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	03	28	003	003	6,5
01	03	28	004	004	7
01	03	28	005	005	13,6
01	03	28	006		14
01	03	29	001	005	20
01	03	29	006	008	14
01	03	29	009	009	12,25
01	03	29	010	013	17,5
01	03	29	014	014	15,75
01	03	29	015		20
01	03	30	001	001	15,75
01	03	30	002	006	17,5
01	03	30	007	007	12,25
01	03	30	008	009	10,5
01	03	30	010	014	11,5
01	03	31	001	001	12,25
01	03	31	002	004	5
01	03	31	005		10,5
01	03	32	001	001	6,5
01	03	32	002	002	6
01	03	32	003	003	5,3
01	03	32	004	017	4
01	03	32	018	023	3
01	03	32	024	025	5
01	03	32	026	037	4
01	03	33	001	001	5
01	03	33	002	002	4,6
01	03	33	003	016	3
01	03	33	017	017	3,3
01	03	33	018		4
01	03	34	001	001	4,6
01	03	34	002	006	2
01	03	34	007	007	2,6
01	03	34	008		3
01	03	35	001	001	2,6
01	03	35	002	002	2
01	03	35	003	003	2,5
01	03	35	004		3
01	03	36	001	001	2,5
01	03	36	002	040	2
01	03	37	001	001	3,3
01	03	37	002	002	2,5
01	03	37	003	005	2
01	03	37	006		3
01	03	47	001		6
01	03	48	001	001	10,5
01	03	48	002	009	6
01	03	48	010	010	8,3
01	03	48	011		10,5
01	03	49	001	002	13,6
01	03	49	003	003	8,3
01	03	49	004	009	9,5
01	03	49	010		13
01	03	50	001		20
01	03	51	001	024	20
01	03	53	001	001	12
01	03	53	002	018	6
01	03	53	019		10,2

Precio Terreno Urbano: MADRE TIERRA					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001		3
01	01	02	001		3
01	01	03	001	011	3
01	01	03	012		4
01	01	04	001	007	3
01	01	04	008	010	4
01	01	04	011		3
01	01	05	001	006	3
01	01	05	007		2
01	01	06	001		3,5
01	01	07	001		3,5
01	01	08	001	001	3,3
01	01	08	002	004	3
01	01	08	005	007	2
01	01	08	008		3
01	01	09	001	001	3
01	01	09	002	006	2
01	01	09	007		3
01	01	10	001		4
01	01	11	001		4
01	01	12	001	002	2
01	01	12	003	004	3
01	01	12	005		2
01	01	13	001	003	2
01	01	13	004		3
01	01	14	001		4
01	01	15	001		4
01	01	16	001	001	3
01	01	16	002	004	2
01	01	16	005	007	3
01	01	16	008		3,3
01	01	17	001	002	4
01	01	17	003	007	3
01	01	17	008		4
01	01	18	001	004	3
01	01	18	005		4
01	01	19	001	001	3,3
01	01	19	002		3,6
01	01	20	001	001	3
01	01	20	002		3,3
01	01	21	001	007	3
01	01	21	008		2
01	01	22	001	004	3
01	01	22	005		2

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

- 1. Geométricos**
 - 1.1. Relación frente/fondo Coeficiente 1.0 a .94
 - 1.2. Forma Coeficiente 1.0 a .94
 - 1.3. Superficie Coeficiente 1.0 a .94
 - 1.4. Localización en la manzana Coeficiente 1.0 a .95

2. Topográficos			Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m ² 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:
2.1. Características del suelo	Coefficiente	1.0 a .95	
2.2. Topografía	Coefficiente	1.0 a .95	
3. Accesibilidad a servicios			VI = Vsh x Fa x s
3.1. Infraestructura básica	Coefficiente	1.0 a .88	Donde:
Agua potable			VI = Valor individual del terreno
Alcantarillado			Vsh = Valor m ² de sector homogéneo o valor individual
Energía eléctrica			Fa = Factor de afectación
3.2. Vías	Coefficiente	1.0 a .88	S = Superficie del terreno
Adoquín			
Hormigón			
Asfalto			
Piedra			
Lastre			
Tierra			
3.3. Infraestructura complementaria y servicios	Coefficiente	1.0 a .93	
Aceras			
Bordillos			
Teléfono			
Recolección de basura			
Aseo de calles			

b) Valor de edificaciones

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

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

**FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION
CATASTRO URBANO 2010-2011**

**MUNICIPIO DE MERA
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO**

Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor
Estructura		Acabados		Instalaciones			
Columnas y pilas		Revestimiento de pisos		Tumbados		Sanitarias	
No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón armado	2,2636	Madera común	0,215	Madera común	0,4057	Pozo ciego	0,0153
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Caña	0,161	Canalización aguas servidas	0,0575
Hierro	1,1868	Madera fina	1,423	Madera fina	2,2928	Canalización aguas lluvias	0,0575
Madera común	0,4912	Arena-cemento (cemento alisado)	0,3284	Arena-cemento	0,2614	Canalización combinado	0,1584
Caña	0,2044	Tierra	0	Tierra	0,1478		
Madera fina	0,53	Mármol	4,0192	Grafiado	0,3998	Baños	
Bloque	0,4329	Marmetón (terrazo)	2,0096	Champeado	0,3709	No tiene	0
Ladrillo	0,4329	Marmolina	1,3375	Fibro cemento	0,663	Letrina	0,0456
Piedra	0,4788	Baldosa cemento	0,4588	Fibra sintética	1,0768	Baño común	0,0958
Adobe	0,3029	Baldosa cerámica	0,677	Estuco	0,6086	Medio baño	0,1124
Tapial	0,3029	Parquet	0,8458			Un baño	0,1537
		Vinyl	0,4502	Cubierta		Dos baños	0,3073
Vigas y cadenas		Duela	0,542	No tiene	0	Tres baños	0,461
No tiene	0	Tablón/gress	0,8458	Arena-cemento	0,2873	Cuatro baños	0,6064

Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor	Rubro edificación	Factor
Hormigón armado	0,7176	Tabla	0,298	Baldosa cemento	0,509	+ de 4 baños	0,7519
Hierro	0,3991	Azulejo	0,649	Baldosa cerámica	0,751		
Madera común	0,2763	Cemento alisado	0,3284	Azulejo	0,649	Eléctricas	
Caña	0,1072			Fibro Cemento	0,6657	No tiene	0
Madera fina	0,617	Revestimiento interior		Teja común	0,7313	Alambre exterior	0,1039
		No tiene	0	Teja vidriada	1,1466	Tubería exterior	0,3889
Entre pisos		Madera común	1,3457	Zinc	0,3905	Empotradas	0,4085
No tiene	0	Caña	0,3795	Polietileno	0,8165		
Hormigón armado (losa)	0,3333	Madera fina	3,4257	Domos/traslúcido	0,8165		
Hierro	0,2266	Arena-cemento (enlucido)	0,3906	Ruberoy	0,8165		
Madera común	0,1466	Tierra	0,2208	Paja-hojas	0,1981		
Caña	0,1217	Mármol	2,995	Cady	0,117		
Madera fina	0,422	Marmeton	2,115	Tejuelo	0,3784		
Madera y ladrillo	0,2054	Marmolina	1,235				
Bóveda de piedra	0,591	Baldosa cerámica	1,224	No tiene	0		
		Azulejo	1,224	Madera común	0,7848		
Paredes		Grafiado	1,224	Caña	0,015		
No tiene	0	Champeado	1,224	Madera fina	1,4233		
Hormigón armado	0,9314	Piedra o ladrillo ornamental	2,7537	Aluminio	1,5259		
Madera común	0,959			Enrollable	0,7244		
Caña	0,3316	Revestimiento exterior		Hierro-madera	1,3966		
Madera fina	1,2489	No tiene	0	Madera malla	0,0033		
Bloque	0,7482	Madera fina	0,6309	Tol hierro	1,3966		
Ladrillo	0,6717	Madera común	0,7679				
Piedra	0,6377	Arena-cemento (enlucido)	0,1813	Ventanas			
Adobe	0,4719	Tierra	0,143	No tiene	0		
Tapial	0,4719	Mármol	1,1095	Hierro	0,4091		
Bahareque	0,2659	Marmetón	1,1095	Madera común	0,1893		
Fibro-cemento	0,7011	Marmolina	1,1095	Madera fina	0,3248		
		Baldosa cemento	0,2227	Aluminio	0,5806		
Escalera		Baldosa cerámica	0,406	enrollable	0,237		
No tiene	0	Grafiado	0,4863	Hierro-madera	1		
Hormigón armado	0,4051	Champeado	0,2086	Madera malla	0,0163		
Hormigón ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,319				
Hormigón simple	0,0643	Piedra o ladrillo ornamental	0,7072	Cubre ventanas			
Hierro	0,1885	Cemento alisado	0,1813	No tiene	0		
Madera común	0,0314			Hierro	0,1699		
Caña	0,0251	Revestimiento escalera		Madera común	0,3296		
Madera fina	0,089	No tiene	0	Caña	0		
Ladrillo	0,0168	Madera común	0,0222	Madera fina	0,715		
Piedra	0,0458	Caña	0,015	Aluminio	0,3852		
		Madera fina	0,0565	Enrollable	0,5252		
Cubierta		Arena-cemento	0,0065	Madera malla	0,021		
No tiene	0	Tierra	0,0037				
Hormigón armado (losa)	1,5925	Mármol	0,0393	Closets			
Hierro (vigas metálicas)	1,0829	Marmetón	0,0393	No tiene	0		
Estereo estructura	11,049	Marmolina	0,0393	Madera común	0,4424		
Madera común	0,509	Baldosa cemento	0,0114	Madera fina	0,8095		
Caña	0,1987	Baldosa cerámica	0,0393	Aluminio	0,7225		
Madera fina	0,9555	Grafiado	0,0393	Tol Hierro	1,2992		
		Champeado	0,393				
		Piedra o ladrillo ornamental	0,0454				

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 asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano							
Años con	Hormigón	Hierro	Madera Fi	Madera Co	bloque Lad	Baharequeado	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
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
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 aplicarán los siguientes criterios: Valor m² de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicarán los siguientes criterios: valor m² de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = valor m² de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la ley, Art. 307 LORM.

Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa del 1.20 por mil, para el año 2010; y el 1.25 por mil para el año 2011, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 11.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 214 pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2‰ 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.

Art. 12.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 13.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos

que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 316 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 14.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos 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. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

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

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

Art. 16.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 329 de la Ley de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
Del 1 al 31 de agosto	6.66%
Del 1 al 30 de septiembre	7.49%
Del 1 al 31 de octubre	8.33%
Del 1 al 30 de noviembre	9.16%
Del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 17.- 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. 18.- LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 19.- IMPUTACION 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. 20.- NOTIFICACION.- 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. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 22.- 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.

Art. 23.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 24.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 25.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos. Aprobado.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal de Mera, a los 29 días del mes de enero del 2010.

f.) Lic. Luis Llallico, Vicepresidente.

f.) Dr. Aurelio Quito, Secretario General.

CERTIFICACION DE DISCUSION:

El Secretario General, del Concejo Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera, en sesiones extraordinarias de fecha viernes 22 de enero del 2010 y miércoles 27 de enero del 2010, respectivamente.

f.) Dr. Aurelio Quito, Secretario General.

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MERA

En acatamiento a lo que dispone la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, sanciónese, ejecútese y publíquese, la presente ordenanza. Por lo tanto se dispone la divulgación en los medios de comunicación colectiva del cantón Mera y provincia de Pastaza, a los 29 días del mes de enero del año dos mil diez.

f.) Msc, Mirian Jurado Tamayo, Alcaldesa de Mera.

SANCION.- Sanciona y ordena la publicación de la presente ordenanza la Msc. Mirian Jurado Tamayo, Alcaldesa del Gobierno Municipal de Mera, a los 29 días del mes de enero del año dos mil diez.

f.) Dr. Aurelio Quito, Secretario General.



REGISTRO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

SUSCRIPCIONES ABIERTAS AÑO 2010

REGISTRO OFICIAL (FÍSICO)

Comprende un ejemplar diario, suplementos adicionales, así como los índices mensuales.

El valor por suscripción es de USD 400 + IVA para la ciudad de Quito.
Para el resto del país es de USD 450 + IVA, incluye gastos de envío quincenal (a la sucursal Guayaquil y demás provincias)

Valor unitario
USD 1,25 + IVA por ejemplar

REGISTRO OFICIAL (VIRTUAL)

Contiene la veracidad de la información. Información en la página web: www.corteconstitucional.gov.ec
recaudación@cce.gov.ec
o info@cc.gov.ec

Teléfonos:

(593) 2 565 163 / 2 565 177 / 290 1629
(Quito)

El costo por este servicio
es de USD 250 + IVA



INFORMACIÓN SUSCRIPCIONES Y VENTAS

Quito: Av. 12 de Octubre y Pasaje Nicolás Jiménez,
Edif. Corte Constitucional Telf.: 2234 540

Almacén Editora Nacional:
Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto. Telf.: 2430 110 / 2920 264

Almacén Sucursal Guayaquil:
En Malecón 1606 y Av. 10 de Agosto,
Edf. Municipalidad de Guayaquil. Telf. (04) 2527 107