



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 481

**Quito, viernes 29 de
enero de 2016**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

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

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

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

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

Impreso en Editora Nacional
52 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

024-GADMCE Cantón Esmeraldas: Reforma a la Ordenanza que regula la formación y administración de los catastros prediales urbano-rural, la determinación del valor del suelo y edificaciones de los bienes inmuebles urbano-rural para el bienio 2016 - 2017 y sus impuestos prediales, publicada en la Edición Especial N. 459 del Registro Oficial de 15 de enero del 2016.....	1
- Cantón Paute: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016 - 2017	6
016-GAD Z-2015 Cantón Zapotillo: Sustitutiva a la Ordenanza de constitución, organización y funcionamiento de la Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo. "EMINCOZA.EP"	30
017-GAD Z-2015 Cantón Zapotillo: De regulación y formación del catastro predial urbano, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016 - 2017	38

FE DE ERRATAS:

- Rectificamos el error deslizado en las cabezas de la Edición Especial No. 471 de lunes 25 de enero de 2016.	51
---	-----------

No. 024-GADMCE

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

Considerando:

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por

los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”

Que, de conformidad al Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal, es el órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, de conformidad al literal a) del Art. 57 ibidem, al Concejo Municipal le corresponde “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”;

En uso de las atribuciones legales conferidas, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas;

Expide:

La siguiente Reforma a la Ordenanza que Regula la Formación y Administración de los Catastros Prediales Urbano-Rural, la Determinación del Valor del Suelo y Edificaciones de los Bienes Inmuebles Urbano-Rural del cantón Esmeraldas para el Bienio 2016-2017 y sus Impuestos Prediales, publicada en la Edición Especial N. 459 del Registro Oficial de 15 de enero del 2016.

Art. 1.- Refórmese el Art. 18 por el siguiente e incorpórese la Tabla de Rangos de Valoración y Tasa Impositiva.

ART 18.- VALOR POR HECTÁREA.- La valoración del suelo rural se sujetará al contenido de la siguiente tabla de Rangos de Valoración y Tasa Impositiva para el área rural.

Rango (Has)		Valor del suelo por (Has)	Porcentaje de cobro
Mayor a	Hasta		
0	60	\$1,000.00	1 X MIL
60	100	\$1,000.00	0.80x MIL
100	200	\$1,100.00	0.75 X MIL
200	400	\$1,200.00	0.70 X MIL
400	600	\$1,300.00	0.65 X MIL
600	800	\$1,400.00	0.60 X MIL
800	En adelante	\$1,500.00	0.55 X MIL

SUSTITÚYASE la Tabla de Valoración de Suelo de los solares urbanos de las cabeceras parroquiales del cantón Esmeraldas por la siguiente:

PARROQUIA	COSTO
CARLOS CONCHA	\$5,00 x m2
TABIAZO	\$7,20 x m2
VUELTA LARGA	\$9,60 x m2

SAN MATEO	\$6,00 x m2
TACHINA	\$6,00 x m2
CAMARONES	\$5,00 x m2
MAJUA	\$3,60 x m2
CHINCA	\$1,20 x m2
Zona de playa desde Tachina hasta el limite de Camarones con el cantón Rioverde	\$5,00 x m2

Art. 2.- Refórmese el Art 21: VALOR BASE DE LA CONSTRUCCIÓN por el siguiente:

Art 21: VALOR BASE DE CONSTRUCCIÓN: Para el Bienio 2016 – 2017 se establecen los valores correspondientes a las tipologías constructivas, de acuerdo a la metodología vigente, esto es según la estructura, acabados y número de pisos (por rangos) en concordancia con el Informe Técnico presentado por la Dirección de Avalúos y Catastro. Sustitúyase la Tabla de Valor Base de la Construcción por la siguiente:

CARACTERISTICA CONSTRUCTIVA	VALOR USD M2
Hormigón Armado - Edif. - Primera	493,74
Hormigón Armado - Edificio – Normal	428,32
Hormigón Armado - Casa - Primera	384,02
Hormigón Armado - Casa - Normal	288,02
Hormigón Armado - Casa – Económica	219,44
Mixta - Casa – Primera	253,73
Mixta - Casa – Normal	178,28
Mixta - Casa - Económica	137,15
Metálica-Galpón-Normal	116,58
Metálica-Casa-Normal	132,64
Madera - Casa – Primera	192,01
Madera - Casa – Normal	126,60
Madera - Económica	101.28
Madera - Económica carácter social	94.97

Agréguese al Art. 25.- DE LOS REAVALÚOS: lo siguiente: Para los trámites de reavalúo o ingresos nuevos de construcción solicitados a petición de parte, se considerarán los valores de la construcción aprobados en ésta ordenanza, se formalizará el acto con la presentación de la correspondiente solicitud escrita y la suscripción de una acta de mutuo acuerdo entre el ciudadano propietario del inmueble y el director o directora de Avalúos y Catastros, en la que constará que éste valor no se revertirá por ningún interés específico, salvo si existiere algún error de ingreso de datos.

Art. 3.- Refórmese el Art 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL, por el siguiente:

Art 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano se aplicará la base imponible del 1 x 1000 para los sectores urbanos marginales y el 2 x 1000 para los sectores urbanos consolidados.

Art. 4.- Modifíquese el Art 36.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA, por el siguiente:

Art. 36.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descritos en el Art 508 del COOTAD, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 x 1000 (1°/00) adicional que se cobrará sobre la base imponible de los solares no edificados y,
- b) El 2 x 1000 (2°/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta normativa.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

Las exenciones de éste tipo de impuesto, guardarán conformidad con lo establecido para el efecto por el Art 509 del COOTAD.

Art. 5.- Modifíquese el Art Art 37.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS y, agréguese los literales: a), b), c), d), e), y f), quedando así:

Art. 37.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Se establece un recargo anual del 2 x 1000 que se cobrará sobre el valor que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo afectará a los inmuebles que están situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como: agua potable, canalización y energía eléctrica.
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos.
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamiento de vehículos, los propietarios deberán obtener del GADME una autorización que justifique la necesidad de dichos establecimientos en el lugar; caso contrario se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios

que deban considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en el COOTAD y que, por lo tanto no se encuentra en zona habitada.

- d) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante se destruyere un edificio no habrá lugar a recargo de que trata éste artículo, en los 5 años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, éste plazo se extenderá a 5 años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 6.- Modifíquese el Art 38.- EXENCIONES DE IMPUESTOS, incorporando lo siguiente:

Art. 38.1.- EXENCIONES DE IMPUESTOS.- El Art 509 del COOTAD establece que están exentas del pago de los impuestos a los predios urbanos a que se refiere la sección Segunda del Capítulo Tercero del mismo Cuerpo Legal, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas están destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Cantonal de Esmeraldas y que tengan juicio de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, e inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 38.2.- Exenciones temporales.- El Art 510 del COOTAD establece que gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebase en un avalúo de \$48.000,00 dólares americanos;
- b. Las casas que se construyan con préstamo que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones mutualistas y cooperativas de viviendas y sólo hasta el límite de crédito que se hayan concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a viviendas no contempladas en los literales a, b) y c) de éste artículo así como las edificaciones con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habilitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación, no deberán pagar impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación siempre que sea mayor de un año y comprenda más del 50% del inmueble. Los edificios que deben reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Incorpórese en la DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA a continuación del bienio 2016-2017 lo siguiente:

Se incorporan para la legalización de todos los asentamientos humanos irregulares cuya pertenencia no es municipal a los siguientes sectores:

Parroquia Esmeraldas: Las Terrazas.-

Parroquia Bartolomé Ruiz: Colinas Hermosas, Las Orquídeas.

Parroquia 5 de Agosto: CODESA

Parroquia Simón Plata Torres: La Primavera, La Victoria, 4 de Abril, San Jorge, 10 de Enero, 50 Casas, La Nueva Concordia, La Victoria, La Tomatera, La Ladrillera, Valle Hermoso Bajo, Lucha de los Pobres, Inmaculada Concepción, Samanes Bajo, 31 de Mayo San Jorge Alto, San Gabriel, La Cananga, San Miguel, Terranostra, Los Girasoles, Su Amigo, La Tormenta, La Julia, Casa Bonita, Gatazo 1 y 2, Púmpula, Vicariato Apostólico, Tiwinza, Voluntad de Dios. (se ratifica el inciso final).

Modifíquese la Disposición Transitoria Segunda, con el siguiente texto:

Disposición Transitoria Segunda: Para fomentar y facilitar la legalización de terrenos de propiedad municipal que se encuentran en posesión de particulares, se mantendrán los valores y sus zonas estipulados en los Artículos 22 y 23 de la *Ordenanza reformativa a la ordenanza de valoración del suelo y edificaciones de predios urbanos y rurales del cantón esmeraldas bienio 2008-2009, que establece el plan de pagos e inclusión social para la venta de tierras en barrios urbanos marginales del cantón esmeraldas, aprobada en sesiones ordinarias de los días viernes 8 de junio del 2012 y martes 12 de junio del 2012, en primero y segundo debate, respectivamente, es decir, a \$1.00 (un dólar) el metro cuadrado para efectos de Venta de Tierras Municipales, de acuerdo con la siguiente valoración del suelo y jurisdicción territorial:*

Precio Urbano Marginal.- Asígnese el valor de US\$ 1,00 dólar americano el metro cuadrado de tierra, para fines de orden social exclusivamente para vivienda y que los beneficiarios estén considerados en los quintiles 1 y 2 de necesidades básicas insatisfechas, en los barrios cuya singularización se encuentren ubicados o localizados en la margen Oeste del Río Esmeraldas y barrios altos que no se hallen en zona de riesgos; circunscritos dentro de la jurisdicción territorial siguiente:

Parroquia 5 de Agosto: Unión y Progreso Alto, Nueva Esperanza Sur, Aire Libre Alto, Montufar Alto y Bella Vista Sur, La Cocoli, Divino Niño, 12 de Octubre, Mina de Piedra Sur, Roberto Luís Cervantes, Barrio Lindo, San José Obrero Alto, La Ceiba, San Martín de Porres Alto, Simón Bolívar, Río Esmeraldas, Isla Roberto Luís Cervantes, Boca del Lobo, Las Américas, 20 de Noviembre, Guacharaca, Bellavista Sur, Potosí Bajo, Canchimalero, Quilombo.

Parroquia Simón Plata Torres: Propicia 2, 3, 4, 5, 24 de Mayo, Propicia 1, La Chamera, Valle Hermoso Bajo.

Parroquia Luís Tello: El Regocijo, Mina de Piedra, El Embudo, Miramar, Vista al Mar, Brisas del Mar, Modelo, El Faro, El Bolsillo, La Cucha, Coquito.

Parroquia Bartolomé Ruiz: Nuevo México, El Chone, Nuevos Horizontes Alto, Universitario Alto, 13 de Noviembre, Simón Bolívar, Puerto Hermoso, El Arenal, Venecia, Nueva Esperanza Norte, Bella Vista Norte.

Parroquia Esmeraldas: Isla Piedad (Sur y Norte), 5 de Junio, Herlinda Klinger, Puerto Limón, Santa Martha 1 y 2, Nuevas Brisas del Mar, Palmar 1, 2, Betania, Santa Cruz, Juventud Progresista, Iris, San Martín de Porres Alto, Isla Luis Vargas Torres, San Pedro, San Martín de Porres Bajo. El Paraíso.

Parroquia Vuelta Larga: 28 de Julio,

Para las cabeceras parroquiales y centros poblados, de: Tachina, Camarones, San Mateo, Vuelta Larga, Tabiazo, Carlos Concha, Majúa y Chinca, se considerará la venta del suelo municipal a \$1.00 americano (un dólar) el metro cuadrado.

Precio de Inclusión Social.- Con la finalidad de promover la inclusión social de grupos poblacionales que se encuentran en condiciones desfavorecidas asentadas en los sectores urbanos marginales reconocidas como tal oficialmente, se fija el valor de USD\$0.70 centavos de dólar americano por cada metro cuadrado para los siguientes beneficiarios:

1. Madres solteras con hijos a cargo, menores de 18 años
2. Madres/padres separados con hijos a cargo, menores de 18 años
3. Personas con discapacidades reconocidas por las instituciones correspondientes.

Los solicitantes que reúnan al menos una de las 3 condiciones mencionadas y estén consideradas en el rango 1 de necesidades básicas insatisfechas, presentarán a la Dirección de Avalúos y Catastros a fin de que ésta Unidad le brinde el trámite correspondiente, adjuntando como requisito la siguiente documentación:

- Partida de nacimiento de los/as hijos/as (para demostrar los requisitos 1 y/o 2)
- Acta de divorcio y/o declaración juramentada de separación o información sumaria que certifique su estado civil (para demostrar el requisito 2)
- Carné emitido por las instituciones correspondientes (para demostrar el requisito 3).

Incorpórese las siguientes transitorias:

- Aprobar el Mapa de Valoración de Suelo que regirá para el Bienio 2016 - 2017 que forma parte de la Reforma a la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANO-RURAL, LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2016-2017 Y SUS IMPUESTOS PREDIALES, que se adjunta al presente.
- La Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas ejecutará el proceso de baja para los títulos de crédito pendientes de cobro, que fueron emitidos para la recaudación de los impuestos prediales urbanos y rústicos del año 2016. De existir reclamo por algún contribuyente, el mismo deberá ser dirigido a la Dirección Financiera Municipal quien dará el trámite legal correspondiente.
- La Dirección Financiera Municipal a través de la Jefatura de Rentas emitirá los títulos de crédito en aplicación a la presente reforma a la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION Y ADMINISTRACION DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANO-RURAL, LA DETERMINACION DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL DEL CANTON ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2016-2017 Y SUS IMPUESTOS PREDIALES.

La presente reforma a la ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el dominio web de la Institución sin perjuicio de su posterior publicación en el Registro Oficial.

DADO y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los veinte días del mes de Enero del dos mil diez y seis.

f.) Dr. Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del Cantón.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (E).

CERTIFICO: Que la siguiente REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANO-RURAL, LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2016-2017 Y SUS IMPUESTOS PREDIALES fue conocida y discutida por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesión Extraordinaria realizada el lunes 18 de Enero del 2016 continuando con su análisis y tratamiento el martes 19 de Enero del 2016, aprobada en ésta fecha en primer debate, y sesión Extraordinaria del miércoles 20 de Enero del 2016, en segundo y definitivo debate.

Esmeraldas, 21 de Enero del 2016

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria de Concejo (E).

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON.- De conformidad con lo estipulado en el inciso quinto del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), y habiéndose observado el trámite legal, **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANO-RURAL, LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2016-2017 Y SUS IMPUESTOS PREDIALES, a los veinte y un días del mes de Enero del 2016.- cúmplase, notifíquese y Publíquese.

Esmeraldas, Enero 21 del 2016.

f.) Dr. Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del Cantón.

SECRETARIA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el doctor Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del cantón de la REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANO-RURAL, LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES

INMUEBLES URBANO-RURAL DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2016-2017 Y SUS IMPUESTOS PREDIALES , a los veinte y un días del mes de Enero del 2016.

Esmeraldas, enero 21 del 2016.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria de Concejo (E).

**EL H. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO
AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON PAUTE**

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos es corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la

información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los

dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;

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

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

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

Expide:

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

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) CODIFICACION CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y hay definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01 y, del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

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

a) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Paute se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos es, de las particiones entre condóminos,

de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

Se considera las rebajas, deducciones y exoneraciones a:

- I. Personas con discapacidad.
- II. Adultos mayores.

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Paute.

Artículo 12.- 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 aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o posesionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas es del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 13. - NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará según las formas permitidas por el artículo 110 y siguientes del Código Tributario, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Según lo permitido por el artículo 498 del COOTAD, en todos sus incisos, con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

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

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

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

Artículo 20.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Paute, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art.6 literal (i) del COOTAD y, en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad urbana .

Artículo 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos es 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 es, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario, en concordancia con la Disposición Reformatoria Cuarta del COIP.

Artículo 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos es, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 23.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 24.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 25.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD Municipal de Paute, en la forma establecida por la ley.

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

Artículo 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

Artículo 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

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 el Cantón.

**CUADRO DE COBERTURA Y
DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS BIENIO 2016-2017**

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA CANTONAL											
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS											
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARIL LADO	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERA Y BORDILLOS	TELEFONO	RECOLECCIO N DE DESECHOS SÓLIDOS	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01	01	58.01	86.63	90	31	48	19	96	61	35	42.86
	DEFICIT	41.99	13.37	10	69	52	82	4	39	65	57.14
	02	15.59	50.46	90	15	24	5	58	73	58	38.91
	DEFICIT	84.41	49.54	10	85	76	95	42	27	42	61.09
	03	100.00	100.00	100	60	71	95	100	96	100	82.20
	DEFICIT	0.00	0.00	0	40	29	5	0.00	4	0.00	17.80
	04	100.00	100.00	100	92	100	100	100	100	100	89.20
	DEFICIT	0.00	0.00	0	8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.80
02	01	49.94	48.25	100	12	19	7	71	33	22	36.22
	DEFICIT	50.06	51.75	0	88	81	93	29	67	78	63.78
	02	88.47	91.85	100	35	47	64	99	79	68	67.23
	DEFICIT	11.53	8.15	0	65	53	36	1	21	32	32.77
	03	100.00	100.00	90	53	55	44	95	71	100	70.80
	DEFICIT	0.00	0.00	0	47	45	56	5	29	0.00	29.20
	04	100.00	100.00	100	58	65	21	100	90	100	73.40
	DEFICIT	0.00	0.00	0	42	35	79	0	10	0.00	26.60
03	01	90.38	92.19	91	33	42	0	100	55	18	52.16
	DEFICIT	9.62	7.81	9	67	58	100.00	0	45	82	47.84
	02	41	39.44	100	16	22	44	79	64	71	47.64
	DEFICIT	59	60.56	0	84	78	56	21	36	29	52.36
	03	52.21	50.74	100	20	20	64	98	42	82	52.89
	DEFICIT	47.79	49.26	0	80	80	36	2	58	18	47.11
	04	97.86	97.77	95	42	52	18	100	79	54	63.56
	DEFICIT	2.14	2.23	5	58	48	82	0.00	21	46	36.44
04	01	15.16	49.36	90	7	21	0	83	2	1	26.85
	DEFICIT	84.84	50.64	10	93	79	100.00	17	98	99	73.15
COBERTURA		69.89	77.44	95.85	36.46	58.60	37	90.70	65	62.23	59.32
DEFICIT		30.11	22.56	4.15	63.54	41.40	63	9.30	35	37.77	40.68

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE EL CABO												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01	01	100.00	100.00	100.00	59.73	100.00	60.00	76.36	100	100	0	93.29
	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	40.27	0.00	40.00	23.64	0.00	0.00	100.00	6.71
	02	100.00	100.00	100.00	67.53	100.00	81.25	77.34	100	100	0	94.59
	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	32.47	0.00	18.75	22.66	0.00	0.00	100.00	5.41
02	01	63.59	93.06	90.34	17.17	100.00	12.97	12.22	56	97	0	69.50
	DÉFICIT	36.41	6.94	9.66	82.83	0.00	87.03	87.78	44.00	3.00	100.00	30.50
	02	85.53	89.04	85.67	19.37	100.00	17.19	16.80	60	92	0	71.89
	DÉFICIT	14.47	10.96	14.33	80.63	0.00	82.81	83.20	40.00	8.00	100.00	28.11
COBER-TURA		87.28	95.53	94.00	40.95	100.00	42.85	45.68	79.00	97.25	0	68.25
DÉFICIT		12.72	4.47	6.00	59.05	0.00	57.15	54.32	21.00	2.75	100.00	31.75

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE CHICAN												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR 01	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01	COBERTURA	45.17	85.41	83.64	13.66	100.00	14.3	38.7	54.00	77.00	0.00	51.19
DÉFICIT		54.83	14.59	16.36	86.34	0.00	85.70	61.30	46.00	33.00	100.00	48.81

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE BULÁN												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR 01	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01	COBERTURA	0.00	72.93	84	9	100	0.37	26.08	76.00	85.81	45.44	49.96
DEFICIT		100	27.07	16	91	0	99.63	73.92	24	14.19	54.56	50.04

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE GUARAINAG												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01	COBERTURA	47.21	77.59	74.00	18.61	100.00	5.00	10.60	55.00	92.00	0.00	48
	DÉFICIT	52.79	22.41	26.00	81.39	0.00	95.00	89.40	45.00	8.00	100.00	52

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN CRISTÓBAL												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01	COBERTURA	54.41	60.01	68.61	5.83	100.00	12.88	18.88	65.95	91.29	0.00	47.79
	DÉFICIT	45.59	39.99	31.39	94.17	0.00	87.12	81.12	34.05	8.71	100.00	52.21

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE TOMBAMBA												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	RED TELEFÓNICA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01	COBERTURA	47.21	77.59	74.00	18.61	100.00	5.00	10.60	55.00	92.00	0.00	48.00
	DÉFICIT	52.79	22.41	26.00	81.39	0.00	95.00	89.40	45.00	8.00	100.00	52.00

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL DE DUG DUG												
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS												
ZONA	SECTOR	RED DE ALCANTARILLADO	RED DE AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01	COBERTURA	65.31	70.82	68.05	21.11	100.00	0.00	71.60	98.60	56.82	0.00	55.23
	DÉFICIT	34.69	29.18	31.95	78.89	0.00	100.00	28.40	1.40	43.18	100.00	45.23

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

VALOR M2 AREA URBANA DE LA PARROQUIA PAUTE				
VALOR DEL SUELO URBANO PARROQUIA DE PAUTE				
MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	VALORACIÓN ACTUAL	
			VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
02.01.25	S1	V3	164	183
02.01.22	S1	V3-J1	66	116
02.01.19	S1	V3-J1	66	116
02.01.18	S1	V3-J1	66	116
02.01.09.	S1	V5	33	36
02.01.06	S1	V5	33	36
02.01.14	S1	V5	33	36
02.01.12	S1	V5	33	36
02.01.07	S1	V5	33	36
02.01.24	S1	V2-J1	74	99
02.01.23	S1	V2-J1	74	99
02.01.25	S1	V2J1	74	99
01.01.10	S2	V1	66	145
01.01.01	S2	V1	66	145
01.01.46	S2	V2	167	194
01.01.43	S2	V2-J1	99.5	130.5
01.01.40	S2	V2-J1	99.5	130.5
01.01.41	S2	V2-J1	99.5	130.5
01.01.38	S2	V2	167	194
01.01.53	S2	V2	167	194
01.01.45	S2	V2	167	194
01.01.44	S2	V2	167	194
01.01.16	S2	V3	32	67
01.01.21	S2	V3	32	67
01.01.18	S2	V3	32	67
01.01.19	S2	V3	32	67
01.01.47	S2	V3	32	67
01.01.23	S2	V3	32	67
01.01.11	S2	V3	32	67
01.01.22	S2	V3	32	67
01.01.54	S2	V3	32	67
01.01.48	S2	V3	32	67
01.01.26	S2	V4	32	67
02.02.38	S3	V1-J1	184	264
01.04.32	S3	V1-J2	154	175
01.04.42	S3	V1-J2	154	175
01.04.31	S3	V1-J2	154	175
01.04.44	S3	V1-J2	154	175
01.04.33	S3	V1-J2	154	175
02.02.23	S3	V1-J2	154	175
02.02.01	S3	V1-J2	154	175
02.02.21	S3	V1-J2	154	175

01.04.01	S3	V1-J2	154	175
01.04.03	S3	V1-J2	154	175
01.04.15	S3	V1-J2	154	175
01.04.28	S3	V1-J2	154	175
01.04.29	S3	V1-J2	154	175
01.04.27	S3	V1-J3	205	299
01.04.34	S3	V1-J3	205	299
01.04.24	S3	V1-J3	205	299
01.04.25	S3	V1-J3	205	299
01.04.36	S3	V1-J3	205	299
01.04.04	S3	V1-J4	205	299
01.04.16	S3	V1-J4	205	299
02.02.24	S3	V1-J5	191	256
02.03.01	S3	V1-J5	191	256
02.02.25	S3	V1-J5	191	256
01.04.38	S3	V2-J1	189	291
01.04.39	S3	V2-J1	189	291
01.03.57	S3	V2-J1	189	291
01.04.08	S3	V2-J1	189	291
01.03.19	S3	V2-J1	189	291
01.04.45	S3	V2-J1	189	291
01.03.11	S3	V2-J1	189	291
01.04.40	S3	V2-J2	187	317
01.04.09	S3	V2-J2	187	317
01.04.10	S3	V2-J2	187	317
01.04.11	S3	V2-J2	187	317
01.04.21	S3	V2-J2	187	317
01.04.22	S3	V2-J2	187	317
01.04.23	S3	V2-J2	187	317
01.04.05	S3	V2-J2	187	317
01.04.07	S3	V2-J2	187	317
01.04.12	S3	V2-J2	187	317
01.04.20	S3	V2-J2	187	317
01.04.19	S3	V2-J2	187	317
01.04.17	S3	V2-J2	187	317
01.03.48	S3	V2-J2	187	317
01.03.47	S3	V2-J2	187	317
01.03.37	S3	V2-J2	187	317
01.03.35	S3	V2-J2	187	317
01.03.21	S3	V2-J2	187	317
01.03.50	S3	V3	189	227
01.03.33	S3	V3	189	227
01.03.38	S3	V3	189	227
01.03.46	S3	V3	189	227
01.03.08	S3	V3	189	227
01.03.01	S3	V3	189	227
01.03.10	S3	V3	189	227
01.03.13	S3	V3	189	227
01.03.23	S3	V3	189	227
01.03.06	S3	V3	189	227
01.03.40	S3	V3	189	227

01.03.51	S3	V3	189	227
01.03.05	S3	V3	189	227
01.03.25	S3	V3	189	227
02.03.14	S3	V3	189	227
01.03.31	S3	V3	189	227
01.03.04	S3	V3	189	227
01.03.29	S3	V3	189	227
02.03.02	S3	V3	189	227
02.03.03	S3	V3	189	227
01.03.28	S3	V3	189	227
01.03.16	S3	V3	189	227
01.03.07	S3	V3	189	227
01.03.27	S3	V3	189	227
01.02.28	S3	V4	189	227
02.02.29	S5	V1	55.32	104.37
02.02.32	S5	V1	55.32	104.37
02.03.28	S6	V1	101	180.66
02.03.18	S6	V1	101	180.66
02.03.19	S6	V1	101	180.66
02.03.23	S6	V1	101	180.66
02.03.24	S6	V1	101	180.66
02.03.29	S6	V1	101	180.66
02.03.26	S6	V1	101	180.66
02.03.42	S6	V1	101	180.66
02.03.46	S6	V1	101	180.66
02.03.20	S6	V1	101	180.66
02.03.45	S6	V1	101	180.66
02.03.47	S6	V1	101	180.66
02.03.48	S6	V1	101	180.66
02.03.69	S6	V1	101	180.66
02.03.71	S6	V1	101	180.66
02.03.49	S6	V1	101	180.66
02.03.70	S6	V1	101	180.66
02.03.62	S6	V1	101	180.66
02.04.13	S6	V2	66.52	114.22
02.04.02	S6	V2	66.52	114.22
02.04.03	S6	V2	66.52	114.22
02.04.04	S6	V2	66.52	114.22
02.04.07	S6	V2	66.52	114.22
02.04.14	S6	V2	66.52	114.22
02.04.27	S6	V2	66.52	114.22
02.04.16	S6	V2	66.52	114.22
02.04.28	S6	V2	66.52	114.22
02.04.29	S6	V2	66.52	114.22
02.04.36	S6	V2	66.52	114.22
02.04.65	S6	V2	66.52	114.22
02.04.51	S6	V2	66.52	114.22
02.04.52	S6	V2	66.52	114.22
02.04.35	S6	V2	66.52	114.22
02.04.49	S6	V2	66.52	114.22
02.04.50	S6	V2	66.52	114.22

02.04.25	S6	V2	66.52	114.22
02.04.01	S6	V2	66.52	114.22
02.04.05	S6	V2	66.52	114.22
02.04.15	S6	V2	66.52	114.22
02.04.17	S6	V2	66.52	114.22
02.04.18	S6	V2	66.52	114.22
02.04.26	S6	V2	66.52	114.22
02.04.37	S6	V3	169.22	205.26
02.04.39	S6	V3	169.22	205.26
02.04.38	S6	V3	169.22	205.26
04.01.04	S4	V1	22.97	32.58
04.01.07	S4	V1	22.97	32.58
04.01.01	S4	V1	22.97	32.58
04.01.13	S4	V2	11.51	22.09
04.01.19	S4	V2	11.51	22.09
04.01.10	S4	V2	11.51	22.09
04.01.12	S4	V2	11.51	22.09
04.01.22	S4	V2	11.51	22.09
04.01.20	S4	V2	11.51	22.09
04.01.08	S4	V3	9.92	19.38
04.01.16	S4	V3	9.92	19.38
04.01.18	S4	V3	9.92	19.38
02.02.54	S7	V2	54.60	122.84
03.01.04	S7	V3	54.60	55.69
02.02.55	S7	V3	54.60	55.69
02.02.47	S7	V3	54.60	55.69
03.01.01	S7	V3	54.26	63.27
03.02.11	S8	V1	84.46	110.01
03.02.06	S8	V1	84.46	110.01
03.02.13	S8	V1	84.46	110.01
03.02.10	S8	V1	84.46	110.01
03.02.09	S8	V1	84.46	110.01
03.02.08	S8	V1	84.46	110.01
03.02.03	S8	V1	84.46	110.01
03.02.50	S8	V1	84.46	110.01
03.02.12	S8	V1	84.46	110.01
03.02.14	S8	V1	84.46	110.01
03.02.07	S8	V1	84.46	110.01
03.02.05	S8	V1	84.46	110.01
03.02.02	S8	V1	84.46	110.01
03.02.04	S8	V1	84.46	110.01
03.04.07	S8	V2	46.55	53.52
03.04.06	S8	V2	46.55	53.52
03.02.01	S8	V3	61.64	80.62
03.01.35	S8	V3	61.64	80.62
03.03.05	S8	V3	61.64	80.62
03.04.05	S8	V3	61.64	80.62
03.04.04	S8	V3	61.64	80.62
03.04.01	S8	V3	61.64	80.62
03.03.07	S8	V3	61.64	80.62
03.03.01	S8	V3	61.64	80.62

03.04.20	S8	V4	60.23	70.97
03.04.09	S8	V4	60.23	70.97
03.04.12	S8	V4	60.23	70.97
03.04.13	S8	V4	60.23	70.97
03.04.14	S8	V4	60.23	70.97
03.03.18	S8	V4	60.23	70.97
03.04.31	S8	V4	60.23	70.97
03.04.32	S8	V4	60.23	70.97
03.04.17	S8	V4	60.23	70.97
03.04.18	S8	V4	60.23	70.97
03.04.19	S8	V4	60.23	70.97
03.04.22	S8	V4	60.23	70.97
03.03.34	S8	V5	60.23	70.97
04.01.24	S9	V1	9.92	19.38
04.01.26	S9	V1	9.92	19.38
04.01.23	S9	V1	9.92	19.38
04.01.27	S9	V1	9.92	19.38
04.01.29	S9	V1	9.92	19.38

VALOR M2 AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE EL CABO

VALOR DEL SUELO URBANO - CABECERA PARROQUIAL DE EL CABO

MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	VALORACIÓN ACTUAL	
			VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
02.01.23	S1	S1V1	75.98	85.45
02.01.22	S1	S1V1	75.98	85.45
02.02.01	S1	S1V1	75.98	85.45
02.01.01	S1	S1V1	75.98	85.45
02.02.18	S1	S1V1	75.98	85.45
02.02.20	S1	S1V1	75.98	85.45
02.02.02	S1	S1V2	40.45	61.62
02.01.19	S1	S1V2	40.45	61.62
02.01.24	S1	S1V2	40.45	61.62
02.01.21	S1	S1V2	40.45	61.62
02.01.25	S1	S1V2	40.45	61.62
02.01.20	S1	S1V2	40.45	61.62
02.02.03	S1	S1V2	40.45	61.62
02.02.16	S1	S1V3	21.62	59.21
02.02.15	S1	S1V3	21.62	59.21
02.02.22	S1	S1V3	21.62	59.21
02.01.04	S1	S1V3	21.62	59.21
02.01.06	S1	S1V4	21.62	59.21
02.01.09	S1	S1V4	21.62	59.21
02.02.14	S1	S1V4	21.62	59.21
02.02.10	S1	S1V4	21.62	59.21
02.02.24	S1	S1V4	21.62	59.21
02.02.06	S1	S1V4	21.62	59.21
02.01.17	S1	S1V4	21.62	59.21
02.02.12	S1	S1V4	21.62	59.21
02.02.11	S1	S1V4	21.62	59.21
02.02.07	S1	S1V4	21.62	59.21
02.01.15	S1	S1V4	21.62	59.21

02.01.07	S1	S1V4	21.62	59.21
02.01.13	S1	S1V4	21.62	59.21
02.02.25	S1	S1V4	21.62	59.21
02.01.11	S1	S1V4	21.62	59.21
01.02.01	S2	S2V1	38.59	73.01
01.01.10	S2	S2V1	38.59	73.01
01.01.08	S2	S2V1	38.59	73.01
01.01.01	S2	S2V1	38.59	73.01
01.01.02	S2	S2V1	38.59	73.01
01.01.05	S2	S2V1	38.59	73.01
01.01.06	S2	S2V1	38.59	73.01
01.01.07	S2	S2V1	38.59	73.01
01.02.03	S2	S2V1	38.59	73.01
01.02.06	S2	S2V1	38.59	73.01
01.01.04	S2	S2V1	38.59	73.01
01.02.05	S2	S2V1	38.59	73.01
01.01.09	S2	S2V1	38.59	73.01

VALOR M2 AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL CHICAN

VALOR DEL SUELO

COD_MANZ	SECT_HOM	SECT_VAL	Valor Min.	Valor Max.
01.01.01	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.05	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.08	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.10	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.12	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.13	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.14	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.18	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.28	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.30	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.34	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.44	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.56	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.64	S2	S2V1	10,00	17,20
01.01.20	S1	S1V1	18,37	28,71
01.01.24	S1	S1V1	18,37	28,71
01.01.25	S1	S1V2	10,00	17,20
01.01.26	S1	S1V2	10,00	17,20
01.01.36	S1	S1V2	10,00	17,20
01.01.37	S1	S1V2	10,00	17,20
01.01.38	S1	S1V1	18,37	28,71
01.01.39	S1	S1V1	18,37	28,71
01.01.16	S1	S1V1	18,37	28,71
01.01.60	S1	S1V1	18,37	28,71
01.01.42	S3	S3V1	6,89	12,96
01.01.46	S3	S3V1	6,89	12,96
01.01.48	S3	S3V1	6,89	12,96
01.01.49	S3	S3V1	6,89	12,96
01.01.52	S3	S3V1	6,89	12,96

VALOR M2 AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL DE BULAN				
VALOR DEL SUELO-CABECERA PARROQUIAL DE BULAN				
MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	V_MINIMO	V:MÁXIMO
01.01.20	S1	S1V1	8.05	12.97
01.01.01	S2	S2V1	4.5	8
01.01.05	S2	S2V1	4.5	8
01.01.10	S2	S2V1	4.5	8
01.01.15	S2	S2V1	4.5	8
01.01.21	S2	S2V1	4.5	8
01.01.25	S2	S2V1	4.5	8
01.01.30	S2	S2V1	4.5	8

VALOR M2 AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL GUARAINAG				
VALOR DEL SUELO				
COD_MANZ	SECT_HOM	SECT_VAL	Valor Min.	Valor Max.
01.01.01	S3	S3V1	4,00	\$ 6,21
01.01.05	S3	S3V1	4,00	\$ 6,21
01.01.07	S3	S3V1	4,00	\$ 6,21
01.01.09	S3	S3V1	4,00	\$ 6,21
01.01.10	S3	S3V1	4,00	\$ 6,21
01.01.12	S3	S3V1	4,00	\$ 6,21
01.01.14	S3	S3V1	4,00	\$ 6,21
01.01.15	S3	S3V1	4,00	\$ 6,21
01.01.17	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08
01.01.18	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08
01.01.19	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08
01.01.20	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08
01.01.21	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08
01.01.27	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08
01.01.28	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08
01.01.30	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08
01.01.31	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08
01.01.32	S1	S1V1	12,00	\$ 15,08

VALOR M2 AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN CRISTÓBAL				
VALOR DEL SUELO URBANO - CABECERA PARROQUIAL DE SAN CRISTÓBAL				
MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	VALORACIÓN ACTUAL	
			VALOR MINIMO	VALOR MÁXIMO
01.01.08	S1	S1V1	5.8	7.62
01.01.15	S1	S1V1	5.8	7.62
01.01.16	S1	S1V1	5.8	7.62
01.01.20	S2	S2V1	5.32	8.32
01.01.12	S2	S2V1	5.32	8.32
01.02.12	S2	S2V1	5.32	8.32
01.01.14	S2	S2V1	5.32	8.32
01.01.01	S3	S3V1	5.05	8.49
01.01.07	S3	S3V1	5.05	8.49
01.01.04	S3	S3V1	5.05	8.49

VALOR M2 AREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE TOMBAMBA				
VALOR DEL SUELO URBANO - CABECERA PARROQUIAL DE TOMBAMBA				
MANZANA	SECTOR HOMOGÉNEO	SECTOR DE VALORACIÓN	V_MINIMO	V:MÁXIMO
01.01.22	S1	S1V1	21.03	47.81
01.01.14	S1	S1V1	21.03	47.81
01.01.16	S1	S1V1	21.03	47.81
01.01.20	S1	S1V1	21.03	47.81
01.01.18	S1	S1V1	21.03	47.81
01.01.17	S1	S1V1	21.03	47.81
01.01.25	S1	S1V2	27.81	42.8
01.01.27	S1	S1V2	27.81	42.8
01.01.29	S1	S1V2	27.81	42.8
01.01.01	S2	S2V1	19.93	22.31
01.01.12	S2	S2V2	9.27	20.9
01.01.02	S2	S2V2-J1	9.27	34.35
01.01.11	S2	S2V2-J1	9.27	34.35
01.01.07	S2	S2V2-J1	9.27	34.35

VALOR M2 AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL DUG DUG				
VALOR DEL SUELO				
COD_MANZ	SECT_HOM	SECT_VAL	Valor Min.	Valor Max.
01.01.02	S2	S2V2	47,6	52,54
01.01.07	S2	S2V2	47,6	52,54
01.01.08	S2	S2V2	47,6	52,54
01.01.10	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.11	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.12	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.13	S1	S1V1	47,6	52,54
01.01.14	S1	S1V1	47,6	52,54
01.01.15	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.16	S2	S2V2	47,6	52,54
01.01.18	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.19	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.20	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.21	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.22	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.25	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.26	S1	S1V1	36,01	62,92
01.01.27	S2	S2V2	47,6	52,54
01.01.29	S2	S2V1-J1	23.00	37.64
01.01.30	S2	S2V1-J1	23.00	37.64
01.01.38	S2	S2V2	47,6	52,54
01.01.01	S3	V1	9.49	12.36
01.01.34	S3	V1	9.49	12.36

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

• **Coefficiente de corrección por tipo de suelo**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.90
3	Inundable	0.65
4	Inestable	0.75
5	Suelo no urbanizable	0.7

• **Coefficiente de corrección por uso de suelo**

USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	Sin edificaciones/vacantes	1.2
1.2	Edif. No habitada	1.05
1.3	Edif. En construcción	0.95
1.4	Botadero de basura de uso público	1.25
2.0	Usos no urbanos (agrícola, minas, etc)	1.25
3.0	Industrias, manufactura, artesanías	1.15
4.0	Instalaciones de infraestructura (agua y eléctric)	1.05
5.0	Vivienda	0.9
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (teléfono, correo, aerop.)	1.05
8.0	Establecimientos financieros	1.15
9.1	Administración pública y defensa	1
9.3	Serv. Sociales y comunales	1
9.4	Diversión y esparcimiento (cine, piscina, etc)	1.1
9.5	Serv. Personales (zapat, mecan, etc.	1.15
9.7	Equipamiento comunal (parque, merc, etc)	0.95
10	Otros	1

• **Coefficiente de corrección por relieve del Lote**

Código	Nombre	Factor
1	Plano	1
2	Ondulado	0.9
3	Accidentado	0.5
4	Quebrado	0.7
5	Muy Accidentado	0.25

• **Coefficientes de corrección por uso específico de suelo**

Uso	Detalle Uso	Nombre	Factor
1.1	01	Sin edificación	0.8
1.1	02	Lote Baldío	0.8
1.1	03	Lotes Vacantes	1.15
1.2	01	Abandonada	0.9
1.2	02	Desalojada	0.9
1.2	03	No Habitada	0.9
1.3	01	En construcción	0.94
1.4	01	Botadero de basura	0.96
1.4	02	Botadero de desechos sólidos	0.96
10	01	Usos especiales	1.2
2.0	01	Uso agrícola	1
2.0	02	Mina	2.8
2.0	03	Cultivos	1.1
2.0	04	Bosques	1
2.0	05	Criaderos	1.1
2.0	06	GANADERO	1.3
2.0	07	AVÍCOLA	1.3
2.0	08	PISCICOLA	1.3
3.0	01	Industria	1.9
3.0	02	Manufactura	1.12
3.0	03	Artesanías	0.9
3.0	04	Ropa textiles y cueros	1.15
3.0	05	INSUMOS DE CONSTRUCCIÓN	1.3
3.0	06	IND. Y PRODUCTOS DE LA MADERA	1.4
3.0	07	IND. METÁLICAS BÁSICAS	2
4.0	01	Tanques	1
4.0	02	Otros	1.1
4.0	03	Plantas eléctricas	0.9
4.0	04	Plantas de agua	9
5.0	01	Vivienda	1.2
5.0	02	Multifamiliar	1.1
5.0	03	Arriendo	1
5.0	04	Sede Sindicato Organizaciones Privadas	1
5.0	05	Albergue	1.1
6.0	01	Comercio	1.3
6.0	02	Hoteles y hosterías	1.3
6.0	03	Pensiones y residenciales	1.25
6.0	04	Moteles	1.25
6.0	05	Gasolineras	1.8
6.0	06	Distribución de gas	1.3
6.0	07	Materiales	1.15

6.0	08	Ferreterías	1.3
6.0	09	Abonos, balanceados, semillas	1.15
6.0	10	ALIMENTOS Y CONSERVAS	1.1
6.0	11	ENSAMBLAJES Y ACCESORIOS	1.1
6.0	12	RESTAURANTE	1.3
6.0	13	AGENCIA DE TURISMO	1.3
6.0	14	ABARROTÉS-TIENDA	1.3
6.0	15	VENTAS DE MUEBLES Y ACCESORIOS	1.3
6.0	16	ELECTRODOMÉSTICOS VENTA	1.3
6.0	17	VEHÍCULOS Y ACCESORIOS	1.4
6.0	18	PAPELERÍAS Y BAZARES	1.2
6.0	19	COMERCIO POR MAYOR	1.5
6.0	20	Comercio	1.3
7.0	01	Teléfonos	1
7.0	02	Correos	1
7.0	03	Aeropuertos	1.8
7.0	04	Central telefónica	1
8.0	01	Bancos	1.8
8.0	02	Cooperativa	1.5
9.1	01	Municipio	1
9.1	02	SALÓN SOCIAL	1.6
9.1	03	Mercado público	0.9
9.1	04	Mercado Ganado	0.9
9.1	05	Camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	07	Gestión	1
9.1	08	Administración pública	0.9
9.1	09	Administración religiosa	1
9.1	10	INNFA	0.9
9.3	01	Servicios comunales	0.9
9.3	02	Culturales	1
9.3	03	Museos	0.9
9.3	04	Cultos y afines	0.9
9.3	05	Cementerios	0.9
9.3	06	Socio asistencial	0.9
9.3	07	CENTRO AGRÍCOLA	1
9.3	08	INSTRUCCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA	0.9
9.3	09	ASOCIACIONES COMERCIALES/ PROFESIONALES	0.9
9.3	10	OTROS SERVICIOS SOCIALES	0.9
9.4	01	Prostíbulos	1.8
9.4	02	Deportes y recreación	0.9

9.4	03	Estadios	0.9
9.4	05	Coliseos y canchas	0.9
9.4	06	Piscinas y afinas	0.9
9.4	07	Galleras	1.2
9.4	08	Juegos bajo techo	1.15
9.4	09	Discotecas, clubs	1.2
9.4	10	Cines teatros	0.8
9.4	11	OTROS SERVICIOS DIVERSIÓN	1.1
9.5	01	Garajes y estacionamientos	1
9.5	02	Bares, cantinas, heladerías	1.15
9.5	03	Restaurantes	1.15
9.5	05	Picanterías y otros	1.15
9.5	06	Servicios profesionales	1.15
9.5	07	Mecánica	1.15
9.5	08	Carpintería	1.15
9.5	09	Salón de belleza, masajes	1.15
9.5	10	Boticas y farmacias	1.15
9.5	11	Bazares	1.15
9.5	12	Librerías y papelerías	1.15
9.5	13	Ópticas	1.15
9.5	14	Funerarias	1.15
9.5	15	SERVICIOS DE REPARACIÓN	1
9.5	16	LAVANDERÍAS Y AFINES	1
9.7	01	Equip. Comunal	0.9
9.7	02	Educativos y afines	0.9
9.7	03	Hospitales y afines	0.9
9.7	04	Parques y plazas	0.8
9.7	05	Áreas verdes	0.8
9.7	06	Bibliotecas	0.8
9.7	07	Casa comunal	0.8
9.7	08	CLINICAS	1.7

• **Coefficientes de corrección por tipo de acceso al Lote**

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.9
3	Lastre	0.92
4	Adoquín/Adocreto	1
5	Asfalto	0.98
6	Hormigón Hidráulico	1
7	Otro	0.95

• **Coefficientes de corrección por tamaño del Lote**

id	Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
1	0	100	1.15
2	100.01	1000	1
3	1000.01	5000	0.85

4	5000.01	10000	0.75
5	10000	30000	0.65
6	30000	50000	0.55
7	50000	100000	0.45
8	100000	500000	0.35
9	500000	1000000	0.2
10	1000000	1.00E+12	0.12

- **Coefficiente de corrección por forma del Lote**

Factor dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el Fondo del Lote comparado con la forma del sector en el cual está emplazado).

- **Coefficientes de corrección por aceras de Lote**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene Aceras	0.96
2	Cemento	1
3	Adocreto	1.1
4	Cerámica	1.2
5	Piedra	1
6	Otro Material	0.97

- **Coefficientes de corrección por servicios de Agua**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.88
2	Llave Pública	0.92
3	Carro Cisterna	0.92
4	Pozo Vertiente	0.89
5	Río Canal	0.9
6	Red Pública Tratada	1.1
7	Red Pública Entubada	1

- **Coefficientes de corrección por servicios de Alcantarillado**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.73
2	A cielo abierto	0.7
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.9
6	Otro	0.7

- **Coefficientes de corrección por servicios de energía eléctrica**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1

- **Coefficientes de corrección por servicios de alumbrado público**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.93
2	Tiene	1

- **Coefficiente de corrección por servicios de recolección de basura**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.96
2	Tiene Permanente	1
3	Tiene Ocasional	0.98

- **Coefficiente de corrección por implantación**

Código	Nombre	Factor
1	Continua sin Retiro	1
2	Continua con Retiro	1
3	Continua Con Portal	1.05
4	Aislada sin retiro	0.96
5	Aislada con retiro	0.95
6	Otro	0.93

- **Coefficiente de corrección por localización en la manzana**

Código	Nombre	Factor
1	Esquinero	1.1
2	Intermedio	1
3	Interior	0.4
4	En Callejón	0.75
5	En Cabecera	1.15
6	Bifrontal	1.2
7	Manzanero	1.3

- **Coefficiente de corrección por topografía**

Código	Nombre	Factor
1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	0.96
3	Bajo Nivel	0.91
4	Escarpado hacia arriba	0.85
5	Escarpado hacia abajo	0.82
6	Sin Información	1

- **Coefficiente de corrección por servicio de transporte**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte Publico	0.96
2	Si tiene transporte Publico	1
3	OCACIONAL	0.98

• **Coefficiente de corrección por servicio de internet**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene internet	0.95
2	Tiene Internet público	0.99
3	Tiene internet propio	1

• **Coefficiente de corrección por servicio telefónico**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene Red Telefónica	0.93
2	Tiene Red Telefónica	1

• **Coefficiente de corrección por servicio de agua instalación domiciliaria**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.95
2	Si tiene	1

• **Coefficiente de corrección de Riesgos**

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Zona inundable +50%	0.35
4	Falla Geológica Leve	0.65
5	Falla Geológica Moderada	0.4
6	Falla Geológica Grave	0.1

CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO

$$\text{VALOR_M2} = (\text{Vmax} - (\text{Vmax} - \text{Vmin})) / (\text{DT} \times \text{Dmax})$$

Vmax= Valor máximo de la manzana

Vmin= Valor mínimo de la manzana

Dmax= Distancia al eje de valor mayor

Dmin= Distancia al eje de valor menor

DT= Dmax + Dmin

$$\text{VALOR_BASE} = \text{VALOR_M2} \times \text{ÁREA TOTAL DEL PREDIO}$$

$$\text{FACTOR USO} = ((\sum (\text{FACTOR USO})) \times \% \text{ÁREA}) + (\sum (\text{FACTOR USO ESPECÍFICO}) \times \% \text{ÁREA}) / 2$$

$$\text{FACTOR SERVICIOS} = (\text{FACTOR VIAS} + \text{FACTOR ACERAS} + \text{FACTOR ENERGÍA} + \text{FACTOR ALUMBRADO} + \text{FACTOR AGUA} + \text{FACTOR ALCANTARILLADO} + \text{FACTOR TELÉFONO} + \text{FACTOR BASURA}) / \text{NÚMERO DE FACTORES DE SERVICIOS.}$$

$$\text{FACTOR LOTE FÍSICO} = (\text{FACTOR RELIEVE} + \text{FACTOR TOPOGRAFÍA} + \text{FACTOR IMPLANTACIÓN} + \text{FACTOR TIPO DE SUELO} + \text{FACTOR LOCALIZACIÓN}) / \text{NÚMERO DE FACTORES LOTE FÍSICO}$$

$$\text{FACTOR RELACIONES} = \text{FACTOR FRENTE FONDO} \times \text{FACTOR ÁREA}$$

El valor del terreno se determinará multiplicando el área por los factores de ajuste.

$$\text{AVALUO TERRENO} = \text{VALOR BASE} \times ((\text{FACTOR USO} + \text{FACTOR RELACIONES}) / 2) \times \text{FACTOR SERVICIOS} \times \text{FACTOR LOTE FÍSICO} \times \text{FACTOR TAMAÑO} \times \text{FACTOR RIESGOS.}$$

EDIFICACIONES EN URBANO RURAL

b) Valor de edificaciones

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

En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.

En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.

En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.

Instalaciones especiales; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

Cod/Mat	Material	Valor	Fac. Vigas	Fac. Columnas	Fac. Paredes	Fac. Entrepiso	Fac. Cubierta	Fac. Acabados
01	No tiene	1.1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
03	Adobe	15.4	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
04	Aluminio	53.47	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44
05	Asbesto-fibro cemento	32.538	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
06	Bahareque	24.2	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08
07	Baldosa	30.008	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44
09	Bloque	38.5	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2
12	Caña	7.7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
10	Cemento	33	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32
13	Cerámica de pisos	36,3	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56
17	Hiero	44	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	Hormigón Armado	71.5	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
20	Mampostería de ladrillo	44	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	Madera	25.3	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	Paja/Palma	5.5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	Parquet	18.37	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32
24	Piedra	30.8	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32
27	Teja	24.2	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
08	Tierra	11	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
29	Vinil	40.7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	Yeso	11.792	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	Zinc	14.377	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	Otro	16.5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
28	Teja vidriada	29.59	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
38	Plycent	16.885	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	Madera fina	37.4	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62
26	Teja Común	19.8	0.96	1.008	1.4	1.12	1.15	1.2
25	Tapial	19.8	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
40	Mármol	60.5	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	Duela	18.7	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	Tabla	11	1.056	1.088	1.4	1.2	1	1.2
43	Hierro-Madera	30.8	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	Enrollable	37.4	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	Madera malla	26.4	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	Arena-cemento	22	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	Azulejo	36.3	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	Champeado	18.7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.12
15	Fibra	93.5	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
49	Tejuelo	20.9	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
19	Hormigón Simple	66	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2
50	Eternit	16.5	0.96	1.088	1.4	1.2	1.1	1.32
51	Plastico invernadero	3.3	0.5	0.98	0.98	0.98	1	1
52	Madera invernadero	2.2	1	1	1	1	1	1

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponde un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignara 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 45 % 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.

Corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Paute, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específicos:

CUADROS CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Corrección 1: Instalaciones Sanitarias

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas Servidas	0.8
04	Agua lluvias	0.9
05	Red Combinada	1

Corrección 2: Nro. De Baños

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene Baños	0.7
02	Tiene 1 baño	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4	1.3
06	MAS DE 4	1.5
07	MEDIO BAÑO	0.8
08	LETRINA	0.83
09	COMÚN	0.9

Corrección 3: Instalaciones Especiales

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna Turco	1.4
05	Barbacoa	1.2
06	Cancha de futbol peq. (césped)	3.2
07	Cancha de indor cemento	2.4
08	Cancha de voleibol	2
09	Cancha de tenis	2.4

Corrección 4: Instalaciones Eléctricas

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1

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

FACTORES CONSTRUCCIONES DE 1ER GRADO

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES).

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	1
3	6	0.98
6	10	0.88
10	15	0.76
15	20	0.67
20	25	0.5
25	30	0.29
30	35	0.2
35	40	0.2
40	50	0.2
Más de 50		0.2

COEFICIENTES DE DEPRESIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Código	Nombre	Valor
01	Bueno	1
02	Regular	0.85
03	Malo	0.75
04	Obsoleto	0.45
05	En Construcción	0

FACTORES TERMINADOS

Código	Nombre	Valor
01	De Lujo	1.15
02	Muy Buenos	1
03	Normal	0.95
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No Tiene	0.5

CALCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN

El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

Valor M2 Construcción= Sumatoria de valor de los materiales que forman la estructura.

Avalúo Piso construcción= (ValorM2Construccion * Área Piso)*Factor Tamaño * Factor Terminados

Avalúo Final Piso = (Avalúo Piso Construcción) * (((Factor Acabados + factor Instalaciones) / 2) * factor Estado) * depreciación

Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos individuales de cada Piso.

Artículo 28.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** y otras leyes.

Artículo 29.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **0.30 o/oo (CERO punto TREINTA POR MIL)**, calculado sobre el valor imponible.

Artículo 30. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

Artículo 31.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2º/oo) anual

que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 32.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

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

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

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

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

Artículo 35.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

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

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

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (del 50%) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

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

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

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

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

impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Las solicitudes para exenciones, se receptorán hasta el 30 noviembre.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paute, a los 31 días del mes de Diciembre del año de 2015.

f.) Dr. Helioth Trelles Méndez, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Paute.

f.) Sra. Priscila Alba C., Secretaria (E) del Concejo Cantonal de Paute.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- La suscrita Secretaria (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute, **CERTIFICA** que la **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PAUTE”**; fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute, en sesiones extraordinarias del 30 y 31 de Diciembre de 2015, fecha está última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Paute, 31 de Diciembre de 2015.

f.) Sra. Priscila Alba Contreras, Secretaria (E) Concejo Cantonal.

Paute, a los treinta y un días del mes de Diciembre del dos mil quince, a las 14h00.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito originales y copias de la presente Ordenanza ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Sra. Priscila Alba Contreras, Secretaria (E) Concejo Cantonal.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE: a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil quince, siendo las catorce horas, de

conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PAUTE”**; se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente Ordenanza. **Cúmplase y Ejecútese.**

f.) Dr. Helióth Trelles Méndez, Alcalde de Paute.

Proveyó y firmo la presente providencia que antecede el Doctor Helióth Trelles Méndez, Alcalde del Cantón Paute, en la fecha y hora antes indicada.

f.) Sra. Priscila Alba Contreras, Secretaria (E) Concejo Cantonal.

N° 016-GAD Z-2015

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN ZAPOTILLO**

Considerando:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador incorpora entre las entidades del sector público a: “4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados...”

Que, por su parte el Art. 240 ibídem, atribuye facultad legislativa a los gobiernos Municipales, en el ámbito de sus competencias y dentro de su jurisdicción, la que se ejerce mediante ordenanzas, conforme prevé el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 315 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que “El Estado constituirá empresas públicas para la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económica estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales.”

Que, el artículo 16.2 de la Constitución de la República establece el derecho a todas las personas, en forma individual o colectiva, a tener acceso universal a las tecnologías de información y comunicación;

Que, el artículo 16.3 de la Constitución de la República determina que el Estado deba fomentar la pluralidad y la diversidad en la comunicación, y al efecto facilitará la creación y el fortalecimiento de medios de comunicación públicos, privados y comunitarios así como el acceso universal a las tecnologías de información y comunicación, en especial para las personas y colectividades que carezcan de dicho acceso o lo tengan de forma limitada;

Que, el Art. 4 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas dispone que las empresas públicas sean personas jurídicas de derecho público con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, destinadas a la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales y de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que correspondan al Estado.

Que, el Art. 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas dispone que la creación de empresas públicas se haga mediante acto normativo del Gobierno Autónomo Descentralizado; en tanto que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización prevé que los gobiernos Municipales “, podrán crear empresas públicas siempre que esta forma de organización convenga más a sus intereses y a los de la ciudadanía: garantice una mayor eficiencia y mejore los niveles de calidad en la prestación de servicios públicos de su competencia o en el desarrollo de otras actividades de emprendimiento. La creación de estas empresas se realizará por acto normativo del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado respectivo y observará las disposiciones y requisitos previstos en la ley que regule las empresas públicas”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 57, literal j) prevé entre las atribuciones del Concejo Municipal “Aprobar la creación de empresas públicas o la participación en empresas de economía mixta, para la gestión de servicios de su competencia u obras públicas cantonales, según las disposiciones de la Constitución y la ley. La gestión de los recursos hídricos será exclusivamente pública y comunitaria de acuerdo a las disposiciones constitucionales y legales”.

Que, el 22 de marzo de 2012, mediante Ordenanza Municipal debidamente legalizada y publicada en el Registro Oficial Nro. 765 del lunes 13 agosto del 2012, se constituyó la Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo. “EMINCOZA.EP”, acto normativo que fue discutido en las sesiones ordinarias de fecha 6 de marzo del 2012 y 19 de marzo del 2012;

Que, es necesario dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas en la parte correspondiente, con la finalidad que la constitución y conformación de la empresa, demuestre que guarda armonía el ente municipal con la normatividad establecida para este fin,

Que, la empresa requiere reestructurar su modelo Orgánico Funcional Administrativo, de manera que pueda ejecutar con agilidad, eficiencia, eficacia y dinamismo, una supervisión

y control acordes con la realidad actual y sistematizada sus áreas de acción, disponiendo de los servicios que presta y sobre la base de criterios empresariales modernas.

En uso de la facultad legislativa prevista en los artículos 240 de la Constitución de la República y facultad normativa prevista en el artículo 7 y literal a) del 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el artículo 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas,

En ejercicio de sus atribuciones,

Expide:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DEL CANTÓN ZAPOTILLO. “EMINCOZA.EP”

TÍTULO I

CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO, DEBERES Y ATRIBUCIONES

Art. 1.- La “Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo” “EMINCOZA-EP” con domicilio en el mismo Cantón, Fue constituida mediante Ordenanza discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo en las sesiones ordinarias de fechas 6 y 19 de marzo del año dos mil doce; y sancionada por la Alcaldía del, el veinte y uno de Marzo del año dos mil doce y publicada en el suplemento al Registro Oficial # 765 del lunes 13 de agosto del año dos mil doce, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión; la misma que se registrará por las disposiciones de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; la presente ordenanza; y, más normas conexas. La Empresa Municipal, tendrá su domicilio en la ciudad de Zapotillo, Provincia de Loja, Republica del Ecuador.

Art. 2.- El nombre oficial que utilizará para todas sus actuaciones será el de la “Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo” cuya nomenclatura será: “EMINCOZA-EP”.

Art. 3.- La “**Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo**”, (EMINCOZA.EP), orientará su acción con criterios de eficiencia, racionalidad y rentabilidad social; tiene como objeto principal instalar, operar y mantener los servicios públicos de radiodifusión, televisión y prensa escrita pública; así mismo podrá realizar la creación, producción, postproducción de programas de radio, televisión y comunicación escrita, con el carácter social que encuadra su objeto principal según las leyes vigentes en esta materia. Para cumplir con su objeto, la Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo, podrá realizar todo tipo de acuerdos, convenios, contratos, asumiendo cualquier forma asociativa o de alianza empresarial, de conformidad con la ley.

Artículo 4.- La finalidad de la **Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo, EMINCOZA.EP**, será brindar a la ciudadanía contenidos radiofónicos, televisivos o escritos que les formen, informen y entretengan sanamente, fomentando y fortaleciendo los valores familiares, sociales, culturales informativos y la participación ciudadana, aspirando siempre a ser un medio de comunicación público eficiente, competitivo y moderno, que sea un espacio plural e incluyente de la ciudadanía.

Art. 5.- Conforme con la ley, son deberes y atribuciones de la “**Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo**”, “EMINCOZA-EP”, los siguientes:

- a) Proporcionar los servicios objeto de su creación;
- b) Consolidar un trabajo dinámico que genere y apoye alternativas públicas y privadas, orientadas a comunicar e informar a la comunidad;
- c) Propiciar alianzas estratégicas que permitan canalizar recursos, aportes, líneas de crédito o transferencias tecnológicas orientadas a la planificación, diseño, ejecución de planes y programas para la comunicación e información veraz, oportuna y de calidad;
- d) Establecer mecanismos para un manejo económico sustentable y sostenible con posibilidad de implementar nuevas unidades complementarias de la empresa;
- e) Celebrar los actos y contratos públicos, civiles, mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por la Constitución, instrumentos internacionales y la ley, que directa o indirectamente se relacionen con su objeto, con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.
- f) Efectuar la recaudación de los valores por la prestación de sus servicios de acuerdo con la Ley y su normativa interna.

Art. 6.- Para el cumplimiento de sus deberes, a la “Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo”, (EMINCOZA.EP), le corresponderá:

- a) Coordinar con la Administración Municipal las actividades propias de la empresa de acuerdo al Plan Cantonal de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial;
- b) Planificar, organizar, supervisar y controlar la ejecución de las actividades propias de la empresa;
- c) Procurar una eficiente administración de sus actividades empresariales;
- d) Realizar estudios que permitan mejorar su estado económico, financiero y administrativo, los que serán puestos a consideración del directorio;
- e) Propender al desarrollo institucional, pudiendo para ello suscribir convenios y acuerdos, con personas naturales o jurídicas, organismos e instituciones,

nacionales o internacionales, o participar con éstos en el cumplimiento de planes y programas de investigación comunicacional y otros;

- f) Fomentar la capacitación y especialización de su personal en todos los niveles y áreas de la Empresa;
- g) Empezar actividades económicas relacionadas con la comunicación e información en el marco de la Constitución y la ley;
- h) Recaudar e invertir correcta y eficientemente los recursos que le asignaren para el desarrollo de sus actividades empresariales;
- i) Expedir reglamentos, instructivos y demás normas que se requieran para un correcto funcionamiento;
- j) Estudiar, elaborar especificaciones, presupuestos y planes de financiamiento de las actividades de la empresa;
- k) Implantar sistemas adecuados de control de sus actividades;
- l) Las demás que establezcan las leyes, ordenanzas y reglamentos internos.

TÍTULO II

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA

Art. 7.- El gobierno y la administración de la EMINCOZA. EP., se ejercerán a través del Directorio, la Gerencia General y las demás unidades que colaborarán armónicamente en la búsqueda de la consecución de sus objetivos.

CAPÍTULO I

DEL DIRECTORIO

Art. 8.- El Directorio es la autoridad política, normativa y fiscalizadora de la Empresa, encargada de establecer las estrategias y directrices generales de las actividades que desarrolla.

Se conforma de la siguiente manera:

1. El Alcalde o alcaldesa de Zapotillo o su delegado permanente, quien lo presidirá.
2. Un Concejal delegado por el Concejo Cantonal de Zapotillo
3. El Director o encargado de Relaciones Públicas del GAD-Zapotillo.
4. El Director o Encargado del Departamento Financiero
5. Un representante de la sociedad civil, elegido/a entre los presidentes/as de las organizaciones con personería

jurídica del Cantón Zapotillo. El mismo que no deberá ser propietario ni accionista de medios de comunicación pública o privada, ni servidor público.

Actuará como Secretaria/o del Directorio, el Gerente de la Empresa, con derecho a voz.

Art. 9.- Los miembros del Directorio desempeñarán las funciones como tales, mientras ejerzan las funciones en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo.

Art. 10.- Las sesiones del directorio se realizarán ordinariamente una vez por mes y extraordinariamente cuantas veces sean necesarias.

El quórum se conformará con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes.

La convocatoria a las sesiones las realizará el Presidente, por escrito, sea por propia iniciativa, a pedido del Gerente General o de dos miembros del directorio, las ordinarias por lo menos con cuarenta y ocho horas y las extraordinarias con veinte y cuatro horas de anticipación a la fecha y hora de la reunión, indicando el orden del día a tratarse y adjuntando la documentación pertinente.

La convocatoria y documentos de soporte podrán ser enviados por medios físicos o electrónicos, a las direcciones previamente fijadas por las directoras o directores.

Art. 11.- Las votaciones serán nominales. Las resoluciones se adoptarán por mayoría de los miembros y los votos solo podrán ser afirmativos o negativos. No habrá abstenciones; los votos en blanco se sumarán a la mayoría.

El presidente votará en todas las decisiones y en caso de producirse empate en una votación, la resolución se entenderá adoptada en el sentido del voto de quien presida.

Art. 12.- Además de las atribuciones y deberes establecidos en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el Directorio tendrá las siguientes:

- a) Determinar los objetivos y políticas de la Empresa y vigilar su cumplimiento;
- b) Aprobar y autorizar la ejecución de programas y proyectos relacionados con el objeto de la empresa;
- c) Dictar las resoluciones y normas que garanticen el cumplimiento de los objetivos, la aplicación de esta Ordenanza y el funcionamiento técnico y administrativo de la Empresa;
- d) Conocer y someter a la aprobación de los órganos competentes las políticas, planes o programas relacionados a la Comunicación e Información;
- e) Someter a consideración y aprobación del Concejo Municipal los proyectos de Ordenanzas que le conciernan a la Empresa;

- f) Conocer los informes trimestrales de Gerencia General relativos a la marcha empresarial y adoptar las resoluciones que estime convenientes;
- g) Estudiar y aprobar el presupuesto anual y las reformas que fueren necesarias para la Empresa; y pasar a conocimiento del Concejo Municipal;
- h) Autorizar al Gerente General las adquisiciones y contratos, de acuerdo a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;
- i) Solicitar las Auditorias necesarias a fin de verificar el correcto manejo de los recursos, inversiones, egresos y situación contable financiera de la Empresa;
- j) Conocer los reglamentos, instructivos, normas o manuales de carácter técnico o administrativo que dictare el Gerente General;
- k) Conceder licencia al Gerente General cuando la solicite;
- l) Remover al Gerente General de la Empresa;
- m) Conocer y aprobar los planes de financiamiento o de crédito con organismos públicos o privados, por los servicios que presta la Empresa; así como las sanciones pecuniarias, cánones arrendaticios y los que fueren menester para el cabal cumplimiento de sus fines, que deberán estar ajustados a los criterios de solidaridad, accesibilidad, equidad, calidad y focalización de subsidios en concordancia con la función social que debe cumplir;
- n) Conocer los estados financieros y balances semestrales y anuales de la Empresa;
- o) Dictar la reglamentación interna para determinar los ordenadores del gasto y la cuantía hasta por la cual quien ejerza la Gerencia General y otros funcionarios puedan comprometer obligaciones patrimoniales de la empresa;
- p) Definir cuantías y términos para la contratación de empréstitos internos o externos;
- q) Conocer y aprobar los niveles remunerativos de sus servidoras/es;
- r) Autorizar a quien ejerza la Gerencia General la transferencia de los bienes que sean de su propiedad, así como la constitución de gravámenes o limitaciones al derecho de dominio de los bienes de la Empresa, en el marco de la ley. Cuando el valor de los bienes sea inferior al 0,00001 del Presupuesto General del Estado, no se requiere autorización;
- s) Conocer y resolver sobre las reclamaciones o apelaciones administrativas que presenten las personas naturales o jurídicas, respecto de las resoluciones administrativas dictadas por quién ejerza la Gerencia General;
- t) Constituir empresas subsidiarias, filiales, agencias, unidades de negocio y toda forma de asociación comercial permitida por la ley, para la prestación de los servicios públicos a su cargo;
- u) En todas las modalidades en que EMINCOZA.EP., participare como socia o accionista, el Directorio de la Empresa, buscará precautelar que su patrimonio no sufra menoscabo, y que participe en las mejores condiciones en la constitución, administración y beneficios de las sociedades y asociaciones, así como los réditos que se obtengan sean reinvertidos para una mejor prestación de los servicios que brinde, buscando la satisfacción de las necesidades colectivas con rentabilidad social; y,
- v) Las demás que determinen la Ley, Reglamentos, la presente Ordenanza y más normas vigentes.

CAPÍTULO II

DEL GERENTE GENERAL

Art. 13.- El Gerente General es el representante legal de la Empresa y el responsable de la gestión empresarial, administrativa, económica, financiera, comercial, técnica y operativa, conforme prevé la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Art. 14.- El Gerente General será nombrado por el Directorio, de entre sus miembros o de una terna presentada por el Presidente/a del Directorio y será funcionario o funcionaria de libre nombramiento y remoción del directorio de la Empresa Pública.

Art. 15.- El Gerente General deberá acreditar título universitario de tercer nivel, y acreditar conocimientos relacionados con el objeto de la empresa, reunir condiciones de idoneidad profesional y experiencia necesaria para dirigir la empresa.

Art. 16.- Además de las prohibiciones establecidas en la Ley, no podrá ser nombrado Gerente General quien tenga vinculación directa o indirecta en negocios relacionados con la Empresa, ni quienes sean propietarios o tengan vínculos con cualquier medio de comunicación privada.

Art. 17.- Se prohíbe al Presidente y Gerente General, participar directa o indirectamente para sí o para familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad en los negocios de la Empresa, cuando se relacionen o sean dependientes de las actividades de la misma.

El incumplimiento de esta norma será sancionado de acuerdo a lo que dispone la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las normas internas.

Art. 18.- Además de las atribuciones y deberes fundamentales señaladas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el/la Gerente/a General, tendrá los siguientes:

- a) Ejercer la facultad sancionadora en nombre de la Empresa;
- b) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones del ordenamiento jurídico y resoluciones emitidas por el Directorio, en lo relativo a las actividades de la Empresa;
- c) Adoptar las medidas más adecuadas que garanticen una administración eficiente de la empresa; lo cual permitirá tomar decisiones idóneas en la solución de problemas.
- d) Dictar los reglamentos internos y manuales de procedimiento que permitan orientar y controlar la mejor utilización de los recursos humanos, económicos, técnicos y administrativos de la Empresa;
- e) Proponer al Directorio los reglamentos de carácter general, necesarios para la organización y funcionamiento de la Empresa, para la determinación de las dietas de los directores y otros que fueren necesarios.
- f) Formular planes, programas y proyectos de actividades para mantener, mejorar y ampliar la Comunicación e Información, los mismos que se pondrán a conocimiento y resolución del Directorio, con presupuesto y más documentos pertinentes;
- g) Llevar a consideración del Directorio para su estudio y aprobación la proforma presupuestaria anual de la Empresa al menos quince días antes de la aprobación del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo;
- h) Presentar al Directorio informes trimestrales relativos a la marcha de la Empresa y de sus necesidades;
- i) Orientar y supervisar las actividades de las unidades integrantes de la Empresa, para que se ejecuten eficientemente, dentro del marco legal y de los fines de la Empresa;
- j) Designar de entre los funcionarios a la o el Gerente General Subrogante e informar al Directorio;
- k) Nombrar al personal de empleados, trabajadores y obreros a contratar ocasionalmente en función de las disponibilidades presupuestarias y de acuerdo a las necesidades y requerimientos de la Empresa, conforme a la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el Código del Trabajo y su normativa interna, según corresponda;
- l) Proponer al Directorio, las remuneraciones de sus servidoras, servidores, obreras y obreros, así como los lineamientos generales de las políticas de manejo del talento humano empresarial, especialmente la política remunerativa y salarial, debiendo contar con informe favorable del área financiera empresarial;
- m) Autorizar los traspasos, suplementos y reducciones de las partidas de un mismo programa, en el presupuesto;
- n) Delegar atribuciones y deberes de su competencia a los funcionarios, siempre y cuando no se afecte el buen servicio de la Empresa;
- o) Actuar como Secretario del Directorio de la Empresa, por tanto asistirá a sus sesiones con voz informativa, elaborará y llevará las correspondientes actas; así como asistir a las sesiones del Concejo Municipal, cuando sea convocado;
- p) Disponer el cobro y recaudación de los valores que corresponden a la Empresa, de conformidad con la Ley, Ordenanzas y más normas legales, reglamentarias o resoluciones; y resolver la baja de títulos incobrables previo informe del área financiera y de auditoría;
- q) Cumplir con las demás obligaciones que consten en las leyes y ordenanzas, así como las que le asigne el Directorio;
- r) Supervisar, dirigir, coordinar, controlar y evaluar las actividades de la Empresa Pública; y,
- s) Las demás que le sean atribuidas por la Ley y el Directorio.

CAPÍTULO IV

DE LA GERENCIA GENERAL SUBROGANTE

Art. 19.- La o el Gerente General Subrogante reemplazará a quién ejerza la Gerencia General de la Empresa en caso de impedimento o ausencia temporal o definitiva; cumplirá los deberes y atribuciones previstas para el titular mientras dure el remplazo.

Art. 20.- La o el Gerente General Subrogante será uno/a de los/as Gerentes/as Técnicos/as, nombrado y removido a criterio de la Gerencia General; en este último caso, no perderá su calidad dentro de la empresa. Mientras no actúe como tal seguirá desempeñando sus funciones habituales.

TÍTULO III

DE LA ESTRUCTURA ORGANICA Y FUNCIONAL

CAPÍTULO I

DEL NIVEL DE GOBIERNO Y DE LOS NIVELES DE ADMINISTRACION

Art. 21.- El nivel de Gobierno o Directivo está representado por el Directorio de la Empresa. A este nivel le compete la determinación de sus políticas y estrategias; aprobar la normativa prevista en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, vigilar el cumplimiento de los objetivos y metas, a través de las funcionarias y funcionarios del nivel Ejecutivo.

Art. 22.- Los Niveles Administrativos están representados por:

- a) Ejecutivo, representado por la Gerencia General. A este nivel le compete formular los programas y planes de acción para ejecutar las políticas y directrices impartidas por el Directorio y coordinar en forma general las actividades, supervisando y controlando el cumplimiento de las mismas.
- b) Apoyo, representado por la administración de servicios administrativos y financieros.
- c) Operativo, representado por las unidades operativas. A este nivel le compete la ejecución de planes, programas, proyectos y actividades de la Empresa.

CAPÍTULO II

ESTRUCTURA BÁSICA DE LA “EMPRESA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DEL CANTÓN ZAPOTILLO. “EMINCOZA-EP”.

Art. 23.- La organización, estructura interna y funciones generales de la empresa serán las que consten en el reglamento interno de la empresa, aprobada por el Directorio sobre la base de la propuesta presentada por quién ejerza la Gerencia General.

Art. 24.- A más de las funciones generales constantes en el Manual de Funciones, la o el Gerente General podrá determinar funciones específicas al personal de cada dependencia administrativa de la empresa.

TÍTULO IV

DEL CONTROL Y DE LA AUDITORÍA

Art. 25.- Las actividades de la empresa estarán sometidas al control y supervisión del directorio y del concejo municipal; así como de los órganos de control establecidos en la Constitución y la Ley.

Art. 26.- La o el Auditor Interno será designado de conformidad con la ley.

La o el Auditor Interno ejercerá sus funciones de manera independiente, de acuerdo con las normas nacionales e internacionales de auditoría aplicables al sector público y presentará sus Informes de conformidad con la ley.

Art. 27.- Por resolución del Directorio, la Empresa deberá contar con los servicios de una firma de auditoría externa, que desempeñará sus funciones por un período máximo de un año, de conformidad con la ley y con las normas que expida el Directorio de la Empresa.

La auditora externa tendrá derecho de inspección y vigilancia sobre todas las operaciones de la empresa, con independencia de la Gerencia General y en interés de los fines de la empresa.

Será atribución y obligación de la auditora externa, fiscalizar en todas sus partes la administración de la empresa, velando porque ésta se ajuste no sólo a los requisitos sino también a las normas de una buena administración.

Art. 28.- Son atribuciones y obligaciones de la auditora externa:

- a) Exigir de la o el Gerente General la entrega de un balance trimestral de comprobación;
- b) Examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros y papeles de la empresa en los estados de caja y cartera;
- c) Revisar el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar al Directorio y al concejo municipal un informe debidamente fundamentado sobre los mismos;
- d) Solicitar a quien ejerza la Gerencia General de la Empresa que haga constar en el orden del día, previamente a la convocatoria a sesiones ordinarias de Directorio, los puntos que crea conveniente;
- e) Asistir con voz informativa a las sesiones de directorio, cuando fuere convocada;
- f) Vigilar en cualquier tiempo las operaciones de la Empresa;
- g) Pedir informes a los servidores de nivel ejecutivo;
- h) Proponer motivadamente la remoción de los servidores de nivel ejecutivo;
- i) Presentar al directorio las denuncias que reciba acerca de la administración de la empresa, con el informe relativo a las mismas. El incumplimiento de esta obligación les hará personal y solidariamente responsables con los administradores; y,
- j) Las demás atribuciones y obligaciones que establezca el Directorio.

TÍTULO V

DE LA GESTION DEL TALENTO HUMANO

Art. 29.- Las relaciones jurídicas de trabajo con las o los servidores, las o los trabajadores de la Empresa se rigen a los principios y políticas establecidas en la Constitución de la República, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el Código del Trabajo y las normas internas.

Art. 30.- El Directorio, a propuesta de quien ejerza la Gerencia General, expedirá la reglamentación interna para la selección, contratación y manejo del talento humano de la Empresa, de acuerdo con la ley.

TÍTULO VI

DE LOS INGRESOS Y PATRIMONIO DE EMINCOZA.EP.

Art. 31.- Son recursos de la Empresa los siguientes:

Ingresos corrientes, que provinieren de las fuentes de financiamiento que se derivaren de su poder de imposición, de la prestación de servicios de comunicación e información;

y otros servicios conexos; rentas e ingresos de la actividad empresarial; rentas e ingresos patrimoniales y otros ingresos no especificados que provengan de la actividad de la Empresa; ingresos de capital; recursos provenientes de la venta de bienes; de la contratación de crédito público o privado, externo o interno; venta de activos; donaciones; y,

Transferencias constituidas por las asignaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, hasta que ésta sea autosustentable, de acuerdo al requerimiento que efectuó el Directorio de la empresa, y con un lapso máximo de tres años, desde su constitución, luego de lo cual efectuará un balance para establecer las políticas a seguir.

Art. 32.- Los títulos de crédito y más documentos exigidos por la ley para el cobro de tributos; derechos; ventas de materiales y otros se emitirán en la forma que establezcan las normas pertinentes.

Art. 33.- El Patrimonio de la Empresa está constituido por todas las acciones, participaciones, títulos habilitantes, bienes tangibles e intangibles y demás activos y pasivos que posea la empresa.

Además estará conformado por todos los bienes muebles e inmuebles, que serán entregados en comodato por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, y por los equipos de comunicación que se detallan en el proyecto socio económico de la presente Empresa, que serán adquiridos por Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, constituyen patrimonio también los bienes que a futuro adquiera a título oneroso o gratuito; las donaciones, herencias, subvenciones o legados que se aceptaren.

Art. 34.- El patrimonio de la Empresa se incrementará:

Por los aportes que en dinero o en especie hicieren el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo o cualquier otra institución del Estado.

Por los bienes que adquiera en lo sucesivo por cualquier título, así como las rentas que los mismos produzcan.

Por las donaciones, herencias, subvenciones o legados que se aceptaren.

Del producto de cualquier otro concepto que la ley permita.

La conservación y acrecentamiento del patrimonio se fijan como norma permanente de acción de las autoridades de la Empresa.

TÍTULO VII

DE LA JURISDICCION COACTIVA

Art. 35.- De conformidad con lo dispuesto en la ley, la empresa pública ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor por parte de personas naturales o jurídicas usuarias de los servicios que presta o beneficiarias de las obras ejecutadas por la

empresa. La coactiva se ejercerá con sujeción a las normas especiales de este Título y según el caso, a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil, Código Tributario y demás normas aplicables.

Art. 36.- El Directorio reglamentará el ejercicio de la acción coactiva.

Art. 37.- La jurisdicción coactiva se ejercerá con fundamento en cualquier título firme del que conste una deuda en favor o a la orden de la Empresa, aun cuando la cantidad debida no fuere líquida, en cuyo caso, antes de dictar auto de pago, se dispondrá que la o el Tesorero de la Empresa practique la liquidación correspondiente.

El título se incorporará al respectivo expediente y, dejándose copia autorizada, se lo desglosará.

Art. 38.- En el auto de pago, o en cualquier tiempo antes de remate se podrá dictar cualquiera de las medidas previstas en los Art. 421 y 422 del Código de Procedimiento Civil. La o el juez de coactiva podrá designar libremente, en cada caso, a la o el depositario y alguacil, quienes prestarán la promesa ante el mismo juez.

Art. 39.- En los casos en que, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil, deba citarse por la prensa, bastará la publicación de un extracto claro y preciso del auto de pago.

Art. 40.- La o el servidor de la empresa que ejerce la jurisdicción coactiva, no podrá percibir ninguna clase de honorarios u otro tipo de ingresos adicionales por este concepto. En caso de comprobarse alguna irregularidad, éste será destituido.

En lo no previsto en esta ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil, Código Tributario y demás normas aplicables.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Todas las y los servidores de la Empresa deberán acreditar conocimiento y experiencia en relación a las labores a cumplir, así como condiciones de honestidad e idoneidad personal y profesional.

SEGUNDA.- Quien sea designado Gerente General será de libre nombramiento y remoción y no deberá estar incurso en ninguna de las inhabilidades contempladas en el Art. 14 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

TERCERA.- Las y los servidores de la Empresa no podrán desempeñar ningún otro cargo público, excepto la docencia universitaria en institutos de educación superior, legalmente reconocidos, y, fuera de su horario de trabajo.

CUARTA.- Las o los servidores de libre nombramiento y remoción no recibirán indemnización de naturaleza alguna cuando fueren separadas o separados de sus funciones.

QUINTA.- La estructuración orgánica y funcional de “EMINCOZA.EP” que se deriva de la presente Ordenanza, se realizará secuencialmente, de acuerdo a las disponibilidades financieras de la Empresa.

SEXTA.- La Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo. “EMINCOZA.EP”, propenderá a la integración de toda la colectividad Zapotillana en el marco de la pluriculturalidad y la necesidad de información y educación a través de una programación definida y en donde se difunda la obra pública, los servicios que ofrece, así como toda la información necesaria para desarrollarse adecuadamente en el marco del buen vivir señalado en la Constitución de la República.

SEPTIMA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, al designar el personal para que preste sus servicios en la Empresa de comunicación lo realizara considerando la enmienda 7 al artículo 229 inciso 3 de la Constitución de la República del Ecuador aprobada en el Pleno de la Asamblea Nacional el 3 de diciembre del 2015, la misma que entró en vigencia luego que la Corte Constitucional resolvió su legitimidad.

OCTAVA.- La Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo. “EMINCOZA.EP”, se caracterizara por ser una institución de carácter público en donde una de sus funciones principales será la de involucrar y hacer participar a toda la colectividad Zapotillana, sin distinción de clase social, secta religiosa, política, color, raza, etc. Lo cual ratificara el fiel cumplimiento de la enmienda 10 al artículo 384 de la Constitución de la República del Ecuador aprobada en el Pleno de la Asamblea Nacional el 3 de diciembre del 2015 la misma que entró en vigencia luego que la Corte Constitucional resolvió su legitimidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo presupuestará y asignará los recursos económicos y el personal de carrera necesario con experiencia para la continuidad de las actividades empresariales públicas de su competencia, por el lapso de **dos años**. Los recursos económicos que asigne el Municipio de Zapotillo serán destinados exclusivamente a la adquisición de un terreno que servirá para la reubicación definitiva de las antenas radiales. Así mismo dichos recursos deberán ser utilizados en el equipamiento de la empresa comunicacional.

SEGUNDA.- El Directorio y la Gerencia General de la Empresa, en el término de ciento veinte días contados a partir de la posesión del Gerente General, y en el ámbito de sus competencias dictarán los reglamentos a los que se refiere la presente Ordenanza.

TERCERA.- Hasta que se apruebe el orgánico funcional, el Directorio y la Gerencia General podrán dictar las resoluciones pertinentes aplicables a cada caso y circunstancias siempre y cuando no se opongan a la presente Ordenanza.

CUARTA.- El Gerente podrá solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo declare en comisión de servicios con remuneración a personas con perfil técnico o de apoyo para que cumplan funciones en la empresa hasta que existan los recursos económicos necesarios y suficientes para su funcionamiento normal.

QUINTA.- Que una vez aprobada la presente ordenanza, en el plazo de treinta días se convoque para conformar el nuevo Directorio de la Empresa de Comunicación, es decir de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Municipal de Información y Comunicación del Cantón Zapotillo, EMINCOZA.EP.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y su publicación en la Gaceta oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DEROGATORIA

La presente Ordenanza, deroga la ordenanza aprobada por el Concejo Cantonal el 6 y 19 de marzo de 2012, publicada en el Registro Oficial # 765 del lunes 13 de agosto del año dos mil doce y, a cualquier otra que se haya dictado con anterioridad o resolución alguna que se oponga a la misma.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, a los veintiún días del mes de diciembre del 2015.

f.) Eco. Yuliana Rogel Moncada, Alcaldesa del Cantón Zapotillo.

f.) Dr. Omar Aponte Duarte, Secretario General.

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DEL CANTÓN ZAPOTILLO. “EMINCOZA.EP”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo en dos debates, en las sesiones ordinarias celebradas los días siete de diciembre y veintiuno de diciembre del dos mil quince respectivamente.

f.) Dr. Omar Aponte Duarte, Secretario General.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.

Señorita Alcaldesa:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, procedo a remitir a su autoridad la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DEL CANTÓN ZAPOTILLO. “EMINCOZA.EP”**, en tres ejemplares originales para su respectiva sanción. Zapotillo, 22 de diciembre del 2015.

f.) Dr. Omar Aponte Duarte, Secretario General.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DEL CANTÓN ZAPOTILLO. “EMINCOZA.EP”**. Zapotillo 23 de diciembre del 2015.

f.) Eco. Yuliana Rogel Moncada, Alcaldesa del Cantón Zapotillo.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.

CERTIFICO.- Que la Economista Yuliana Rogel Moncada, Alcaldesa del Cantón Zapotillo, sancionó y firmó la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DEL CANTÓN ZAPOTILLO. “EMINCOZA.EP”**, de acuerdo al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la fecha señalada. Zapotillo, 24 de diciembre del 2015.

f.) Dr. Omar Aponte Duarte, Secretario General.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.- Certifico es fiel copia de su original.- f.) Ilegible, Secretaría General.

N° 017 – GAD Z - 2015

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ZAPOTILLO

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, **la disposición transitoria Décimo sexta de la Constitución de la república expresa:** "Sin perjuicio de realizar las actualizaciones cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial".

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- el Artículo 491.- Clases de impuestos municipales.- "Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:" Literal "(a) El impuesto sobre la propiedad urbana",

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala Artículo 495.- Avalúo de los predios.- “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala, Artículo 501.- Sujeto del impuesto.- “Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de

los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala, Artículo 507.- Impuesto a los inmuebles no edificados.- “Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
 - b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
 - c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
 - d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
 - e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.
- Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de

la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización Artículo 509 señala,- Exenciones de impuestos.- “Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado”.

CODIGO TRIBUTARIO.- Artículo 88.- Sistemas de determinación.- “La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas:

1. Por declaración del sujeto pasivo;
2. Por actuación de la administración; o,
3. De modo mixto”.

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

Expide:

La “Ordenanza De Regulación Y Formación Del Catastro Predial Urbano, La Determinación, Administración Y Recaudación Del Impuesto A Los Predios Urbanos Para El Bienio 2016 – 2017 Del Cantón Zapotillo”

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Zapotillo se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

Artículo 13.- 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 artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios urbanos o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración

y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, 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.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.

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

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

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

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

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BASICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES

Sector Homog.	Cobertura	Infraestructura básica				Infraestructura complementaria				Serv. Munic.		Promedio	Nro. Mz.
		Agua p	Alcant.	Ele. Al.	Alumb. P.	Red vial	Red. Tel.	Aceras	Bordil	Rec. Bas	Aseo c		
SH 1	01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	85.63	92.40	91.47	93.07	98.27	91.33	95	30
	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	14.37	7.60	8.53	6.93	1.73	8.67	5	
SH 2	02 COBERTURA	91.47	91.67	95.00	27.53	43.25	79.73	20.80	32.00	89.33	29.07	60	15
	DÉFICIT	8.53	8.33	5.00	72.47	56.75	20.27	79.20	68.00	10.67	70.93	40	
SH 3	03 COBERTURA	76.21	76.67	76.67	73.87	35.47	56.40	16.00	17.60	59.73	17.60	51	15
	DFICIT	23.79	23.33	23.33	26.13	64.53	43.60	84.00	82.40	40.27	82.40	49	
SH 4	04 COBERTURA	53.40	50.00	53.13	51.50	35.70	40.25	21.00	21.00	48.50	6.00	38	8
	DFICIT	46.60	50.00	46.88	48.50	64.30	59.75	79.00	79.00	51.50	94.00	62	
SH 5	05 COBERTURA	34.11	29.55	31.82	28.36	20.87	24.00	4.36	4.36	26.18	6.55	21	11
	DFICIT	65.89	70.45	68.18	71.64	79.13	76.00	95.64	95.64	73.82	93.45	79	
	COBERTURA	71	70	71	56	44	59	31	34	64	30	53	CIUDAD
	DFICIT	29	30	29	44	56	41	69	66	36	70	47	

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

VALOR M2. DE TERRENO

ÁREA URBANA DE ZAPOTILLO

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²
Sector 1:	Límite Sup. (9.04)	100.00 Dólares	Límite inf. (7.68)	86.00 Dólares
Sector 2:	Límite Sup. (7.67)	85.00 Dólares	Límite inf.(6.31)	71.00 Dólares
Sector 3:	Límite Sup. (6.30)	70.00 Dólares	Límite inf. (4.94)	55.00 Dólares
Sector 4:	Límite Sup. (4.93)	50.00 Dólares	Límite inf. (3.57)	38.00 Dólares
Sector 5:	Límite Sup. (3.56)	30.00 Dólares	Límite inf. (2.20)	20.00 Dólares

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88

	AGUA POTABLE	
	ALCANTARILLADO	
	ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-	VÍAS	COEFICIENTE
	ADOQUÍN	1.0 a .88
	HORMIGÓN	
	ASFALTO	
	PIEDRA	
	LASTRE	
	TIERRA	
3.3.-	INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
	ACERAS	
	BORDILLOS	
	TELÉFONO	
	RECOLECCIÓN DE BASURA	
	ASEO DE CALLES	

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

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

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

Dónde:

- 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 constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de

pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y 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.

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

Factores - Rubros de Edificación Urbano y Rural Cantón Zapotillo							
Reposición	Valor						
1 piso	22.8334						
+ 1 piso	22.1466						
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Hormigón Armado	2.0957	Madera Común	0.2150	Madera Común	0.4336	Pozo Ciego	0.1075
Pilotes	1.4130	Caña	0.0755	Caña	0.1610	Servidas	0.0615
Hierro	0.9477	Madera Fina	1.4230	Madera Fina	2.4504	Lluvias	0.0615
Madera Común	0.6333	Arena-Cemento	0.3511	Arena-Cemento	0.2732	Combinado	0.1819
Caña	0.4651	Tierra	0.0000	Tierra	0.0000		
Madera Fina	0.5300	Mármol	3.0685	Grafiado	0.1580	Baños	
Bloque	0.4668	Marmeton (terrazo)	2.1480	Champiado	0.4040	No tiene	0.0000
Ladrillo	0.4668	Marmolina	1.3375	Fibro Cemento	0.6630	Letrina	0.0531
Piedra	0.5158	Baldosa Cemento	0.4903	Fibra Sintética	1.1509	Baño Común	0.0708
Adobe	0.4668	Baldosa Cerámica	0.7236	Estuco	0.6504	Medio Baño	0.1027
Tapial	0.4668	Parquet	1.7018	Cubierta		Un Baño	0.1204
		Vinyl	0.4811	No tiene	0.0000	Dos Baños	0.1646
Vigas y Cadenas		Duela	0.5793	Arena-Cemento	0.3066	Tres Baños	0.3204
No tiene	0.0000	Tablon / Gress	1.7018	Baldosa-Cemento	0.4752	Cuatro Baños	0.4938
Hormigón Armado	0.7678	Tabla	0.2161	Baldosa -Cerámica	0.6226	+ de 4 Baños	0.6496
Hierro	0.4270	Azulejo	0.6490	Azulejo	0.6490		
Madera Común	0.2956	Cemento Alisado	0.3511	Fibro Cemento	0.7103	Eléctricas	
Caña	0.1147	Interior		Teja Común	0.7803	No tiene	0.0000
Madera Fina	0.6170	No tiene	0.0000	Teja Vidriada	1.2236	Alambre Exterior	0.4318
		Madera Común	0.9387	Zinc	0.4167	Tubería Exterior	0.4624
Entre Pisos		Caña	0.3795	Polietileno	0.8165	Empotradas	0.4834
No Tiene	0.0000	Madera Fina	3.6588	Domos / Traslucido	0.8165		
Hormigón Armado	0.4268	Arena-Cemento	0.4172	Ruberoy	0.8165		
Hierro	0.2435	Tierra	0.2359	Paja - Hojas	0.1434		
Madera Común	0.1249	Marmol	2.9950	Cady	0.1170		
Caña	0.0447	Marmeton	2.1150	Tajuelo	0.4038		
Madera Fina	0.4220	Marmolina	1.2350	Puertas			
Madera y Ladrillo	0.1634	Baldosa Cemento	0.6675	No tiene	0.0000		
Bóveda de Ladrillo	0.1508	Baldosa Cerámica	1.2240	Madera Común	0.6184		
Bóveda de Piedra	0.6350	Azulejo	2.3242	Caña	0.0150		
		Grafiado	1.1163	Madera Fina	1.3062		
		Champiado	0.6340	Aluminio	1.0190		
		Piedra o ladrillo hornar	2.9411	Enrollable	0.7750		
Paredes		Exterior		Hierro-Madera	0.0653		
No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	Madera Malla	0.0300		
Hormigón Armado	0.9314	Madera Fina	0.8196	Toi Hierro	1.1109		
Madera Común	1.0241	Madera Común	0.4353				
Caña	0.3813	Arena-Cemento	0.1934	Ventanas			
Madera Fina	1.3337	Tierra	0.1097	No tiene	0.0000		
Bloque	0.7345	Marmol	1.1842	Hierro	0.2731		
Ladrillo	0.2238	Marmeton	1.1842	Madera Común	0.1704		
Piedra	0.6809	Marmolina	1.1842	Madera Fina	0.5977		
Adobe	0.5039	Baldosa Cemento	0.2227	Aluminio	0.6829		
Tapial	0.5130	Baldosa Cerámica	0.4060	Enrollable	0.2370		
Bahareque	0.4067	Grafiado	0.5190	Hierro-Madera	1.0000		
Fibro-Cemento	0.7011	Champiado	0.2086	Madera Malla	0.0670		
		Aluminio	2.4750	Cubre Ventanas			
Escalera		Piedra o ladrillo horam	0.7072	No tiene	0.0000		
No Tiene	0.0000	Cemento Alisado	2.5240	Hierro	0.1818		
Hormigón Armado	0.0458	Escalera		Madera Común	0.0880		
Hormigón Ciclopeo	0.0851	No tiene	0.0000	Caña	0.0000		
Hormigón Simple	0.0274	Madera Común	0.0156	Madera Fina	0.5153		
Hierro	0.0359	Caña	0.0150	Aluminio	0.4121		
Madera Común	0.0338	Madera Fina	0.0293	Enrollable	0.5116		
Caña	0.0251	Arena-Cemento	0.0069	Madera Malla	0.0210		
Madera Fina	0.0890	Tierra	0.0039				
Ladrillo	0.0180	Marmol	0.0423				
Piedra	0.0100	Marmeton	0.0423				

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 22.8384; y la constante P2 en el valor de: 22.1466; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano

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

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

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años	Estable	% a reparar	Total
Cumplidos			Deterioro
0-2	1	0,84 a .30	0

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

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

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

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

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

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

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en

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

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

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

Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.05 o/oo (UNO PUNTO CERO CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 34. – ZONAS URBANO MARGINALES.- en lo que corresponde a este aspecto se considerará lo contemplado en el **Art. 509 COOTAD).**- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

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

Artículo 35.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 37. - Para la emisión del título de Predios Urbanos se establece el valor de un dólar por servicios técnicos administrativos.

Artículo 38. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 01 de enero del 2016, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, a los treinta y un días del mes de diciembre del año 2015.

f.) Eco. Yuliana Rogel Moncada, Alcaldesa del Cantón Zapotillo.

f.) Dr. Omar Aponte Duarte, Secretario General.

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA DE REGULACIÓN Y FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 – 2017 DEL CANTÓN ZAPOTILLO**”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo en dos debates, en las sesiones extraordinarias

celebradas los días 29 y 31 de diciembre del dos mil quince respectivamente.

f.) Dr. Omar Aponte Duarte, Secretario General.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.

Señorita Alcaldesa:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, procedo a remitir a su autoridad la “**ORDENANZA DE REGULACIÓN Y FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 – 2017 DEL CANTÓN ZAPOTILLO**”, en tres ejemplares originales para su respectiva sanción. Zapotillo, 31 de diciembre del 2015.

f.) Dr. Omar Aponte Duarte, Secretario General.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la “**ORDENANZA DE REGULACIÓN Y FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 – 2017 DEL CANTÓN ZAPOTILLO**” Zapotillo, 31 de diciembre del 2015.

f.) Eco. Yuliana Rogel Moncada, Alcaldesa del Cantón Zapotillo.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.

CERTIFICO.- Que la Economista Yuliana Rogel Moncada, Alcaldesa del Cantón Zapotillo, sancionó y firmó la presente “**ORDENANZA DE REGULACIÓN Y FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016 – 2017 DEL CANTÓN ZAPOTILLO**”, de acuerdo al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la fecha indicada. Zapotillo, 31 de diciembre del 2015.

f.) Dr. Omar Aponte Duarte, Secretario General.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.- Certifico es fiel copia de su original.- f.) Ilegible, Secretaría General.

FE DE ERRATAS:

- Rectificamos el error deslizado en las cabezas de la Edición Especial No. 471 de lunes 25 de enero de 2016.

Donde dice:

– Lunes 25 de enero de 2015 Edición Especial N° 471 – Registro Oficial

Debe decir:

– Lunes 25 de enero de 2016 Edición Especial N° 471 – Registro Oficial

LA DIRECCIÓN





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

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

