



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

SUPLEMENTO

Año I - Nº 194

**Quito, viernes 28 de
febrero de 2014**

Valor: US\$ 1.25 + IVA

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

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

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

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

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107

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

44 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS:

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Morona: Que reforma la Ordenanza que regula el funcionamiento y ocupación del mercado y ferias libres** 1
- **Cantón Samborondón: Reformatoria de catastro y avalúo bienal de los años 2014-2015 de la propiedad inmobiliaria rural** 8
- **Cantón Santa Lucía: Que regula la formación del catastro inmobiliario urbano, la administración, determinación y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2014 – 2015** 23
- **Cantón San Vicente: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2014-2015** 32

EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

Considerando:

Que, el inciso del art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorios expedir ordenanzas cantonales.

Que, de conformidad a lo previsto en el art. 54, letra 1) del COOTAD, es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Morona, la de prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas, entre ellos el correspondiente a plazas de mercado.

Que, el art. 7 del Código orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y descentralización, reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones para el pleno ejercicio de sus competencias, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, entre los derechos del buen vivir, el artículo 13 de la constitución prescribe que las personas y las colectividades tienen derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales, para lo cual el estado deberá promover la soberanía alimentaria.

Que, el artículo 281 de la Constitución de la República establece la soberanía alimentaria constituye un objetivo estratégico y una obligación del estado para que las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades dispongan de alimento sanos y culturalmente apropiados de forma permanente.

Que, en armonías de las disposiciones constitucionales y legales que quedan ya señaladas, es necesario normar el uso y la administración de almacenes, puestos interiores y exteriores del mercado municipal del Cantón Morona, y/o de cubículos de propiedad municipal, para la obtención de un mejor servicio de la Municipalidad a la ciudadanía y de un adecuado rendimiento económico por dichos conceptos, que permita la reinversión de los recursos que de ello se obtengan, en su mantenimiento y/o mejoramiento.

Que, en uso de las facultades que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD:

Expende:

LA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO Y OCUPACION DEL MERCADO Y FERIAS LIBRES DEL CANTON MORONA.

Art 1.- Los Mercados Municipales son centros comerciales de servicio público, destinados a la venta de productos alimenticios y otras mercaderías.

Las ferias libres son actividades tendientes a la comercialización de productos alimenticios u otras mercaderías que se desarrollan en los centros feriados determinados por la municipalidad, y en el cual los productos y comerciantes exhiben directamente sus productos para la venta del consumidor.

La presente Ordenanza regulará la prestación de los servicios de abastecimientos y comercialización de productos alimenticios y mercaderías que se puedan expendir, a través de los Mercados Municipales que se encuentran en funcionamiento, o los que se autorice, integren o construyan dentro del Cantón Morona.

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACION DE MERCADOS

Art 2.- La administración, control y vigilancia de los mercados y recintos feriales que funcionan en el Cantón Morona, están sujetos a la autoridad del Alcalde, comisión de servicios públicos de I. Concejo Municipal y bajo la responsabilidad de la administración de mercados.

Art 3.- Son atribuciones y deberes de la administración de mercados las siguientes:

- a) Planificar, programar, dirigir, coordinar el funcionamiento de los mercados y recintos feriales.
- b) Cumplir y hacer cumplir las ordenanzas, resoluciones expedidas por el Concejo Municipal relacionados con el funcionamiento de los mercados y ferias.
- c) Coordinar con las unidades relacionadas al mantenimiento de alcantarillado, sistema eléctrico, residuos sólidos, seguridad industrial, contabilidad para llevar un correcto funcionamiento de los mercados y garantizar su funcionalidad y atención.
- d) Realizar inspecciones permanentes a los locales de arriendo para verificar la forma de presentación de los alimentos y determinar la caducidad de los mismos, garantizar la salud de la población y una buena calidad de los alimentos que se expenden en los mercados.
- e) Conocer y resolver los reclamos del público, de los arrendatarios y los servicios a su cargo.
- f) La administración de mercados coordinara con la Dirección Financiera en las acciones de recaudación de tributos, por la utilización de puestos de los mercados municipales.
- g) Ejecutar programas de soberanía alimentaria, planes de mantenimiento de la infraestructura de mercados, capacitación, control de vectores, manejo de desechos sólidos en los mercados de propiedad municipal.
- h) Controlar y ordenar el uso de espacios y giros de venta de Mercados y Ferias.
- i) Realizar el control de la higiene y salubridad, a través del cumplimiento de leyes y ordenanzas.
- j) Ejecutar la implementación de normas de seguridad laboral e industrial.
- k) Participar activamente en las mingas de limpieza de los Mercados.
- l) Controlar e inspeccionar el lugar del faenamiento y transporte de aves por cuenta propia o en coordinación con las autoridades competentes.
- m) Controlar el ingreso de aves provenientes de otro cantón o provincia.
- n) Emitir informes al Comisario Municipal de higiene y abastos o al Procurador Síndico para que inicien las acciones legales según sea el caso.

CAPÍTULO II

DE LAS BUENAS PRACTICAS DE MANUFACTURA

Art. 4.- los establecimientos donde se producen y manipulan alimentos serán diseñados y construidos en armonía con la naturaleza de las operaciones y riesgos asociados a la actividad y al alimento de manera que deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que el riesgo de contaminación y alteración del alimento sea el mínimo.
- b) Que el diseño y distribución de las áreas permita un mantenimiento, de limpieza y desinfección apropiada que minimice las contaminaciones.
- c) Que las superficies que están en contacto con los alimentos sean de materiales que permitan una fácil limpieza y prevenga la contaminación de alimentos.
- d) Que el diseño de los locales permita un efectivo control de plagas que no permita el acceso y refugio de las mismas.

CAPÍTULO III

DE LOS USUARIOS DE LOS MERCADOS

Art. 5.- los vendedores o usuarios de los mercados son:

Permanentes o transitorios.

Art. 6.- Se denominan permanentes a los vendedores que ocupan de manera regular un local o un área determinada en un mercado, previa adjudicación Municipal respectiva, con un contrato mínimo de un año.

Art. 7.- Se denomina transitorio al vendedor que con su autorización expresa de la administración de mercados ocupe ocasionalmente o temporalmente un área determinada o un local en un Mercado público.

Art. 8.- La persona que aspira a ser usuario permanente de un almacén o puesto interior o exterior en el mercado o en los lugares señalados para el expendio de los alimentos y/o productos que se indican en la presente ordenanza, deberá presentar una solicitud dirigida al señor Alcalde, la misma que contendrá la siguiente información:

- a) -Formulario que contendrá sus datos personales.
- b) -Ficha socio económica emitida por el Gobierno Municipal.
- c) -Dirección domiciliaria.
- d) -Actividad a la que destinara el local o puesto.
- e) -Certificado de gozar de buena salud, extendido por el Ministerio de Salud Pública (Para expendedores de alimentos).
- f) -Certificado de NO adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona.
- g) -Copias de la cedula y certificado de votación.
- h) -Récord policial.

Art. 9.- Las solicitudes aprobadas por el Alcalde, serán remitidas al administrador de mercados.

Art. 10.- Una vez aceptada favorablemente la solicitud y previo el cumplimiento de los requisitos legales, estará el

interesado en condiciones de suscribir el respectivo contrato de arriendo, los que tendrán como plazo de duración de un año, a cuyo vencimiento se dará por terminada tal relación contractual o compromisoria, para lo cual se notificara al arrendatario de acuerdo a la ley de inquilinato.

Art. 11.- Si dos o más aspirantes coincidieran en solicitar la adjudicación de un mismo puesto o local, para resolver se tomara en cuenta la ficha socio económica llenada en el Gobierno Municipal del cantón Morona, la misma que será verificada por la administración.

Art. 12.- Un usuario no podrá bajo ningún concepto, tener (ni a través de terceros) más de un puesto en uno de los Mercados Municipales de la ciudad, para lo cual la administración de mercados verificara quien es la persona que atiende en el local y si dicha persona consta en el catastro de arrendatarios del mercado.

Art. 13.- Para la fijación de un canon de arrendamiento deberán considerarse todos aquellos factores y costos que se encuentran involucrados en el funcionamiento de los mercados y que se identifiquen como tales en el estudio elaborado para que el Concejo Municipal y apruebe el precio de arrendamiento de los locales municipales, previo a un estudio económico financiero de auto sustentabilidad realzado por el departamento correspondiente. Anualmente se incrementara el 5% al canon de arrendamiento de acuerdo a la ley de inquilinato.

Art. 14.- El monto que se va acumulando por depreciación de los activos fijos será re- invertido en mejora de mercados y ferias libres municipales del cantón Morona.

Art. 15.- Los arrendatarios deberán conservar los locales y puestos de venta en perfectas condiciones, para ello deberán firmar una letra de cambio igual al valor del tiempo del contrato de arriendo.

Art. 16.- Los daños causados por el usuario a la infraestructura de los locales arrendados serán reparados por el arrendatario del local, en caso de incumplimiento de la reparación se procederá conforme con lo que dispone la ley de inquilinato sin perjuicio de la ejecución de la letra de cambio.

Art. 17.- El administrador de mercados hará la revisión permanente de los locales para constatar el estado de las instalaciones.

Art. 18.- Una vez cancelada la patente anual de comerciantes, suscrito el contrato de arrendamiento, el interesado estará en condiciones de ocupar, desarrollar su actividad de comercio previa autorización del administrador de mercados, para lo cual se hará un acta de entrega recepción de cada local.

Art. 19.- Los arrendatarios deberán pagar el valor acordado del canon arrendatario hasta los primeros diez días de cada mes, en las ventanillas de recaudación del Gobierno Municipal del cantón Morona.

Art. 20.- Los arrendatarios por razones justificadas de ausencia, enfermedad o calamidad domestica que imposibiliten al arrendatario atender personalmente su

negocio, podrá solicitar al administrador de Mercados hasta sesenta días de licencia, pudiendo dejar a una persona de confianza que lo reemplace, caso contrario se lo considerara abandono el local facultando al Gobierno Municipal hacer uso de dicho local inmediatamente.

Art. 21.- El arrendatario deberá utilizar pesas y medidas autorizadas por el administrador de mercados, para lo cual todo arrendatario deberá matricular anualmente las balanzas en el Municipio; trabajo que se coordinara con la Comisaría Municipal de Higiene y Abastos, la Policía Municipal y la Intendencia de Policía.

Art. 22.- Los arrendatarios que vendan productos con pesas y balanzas que perjudiquen al usuario se les decomisaran sus balanzas y tendrá que adquirir una balanza nueva y matricularla en la Municipalidad.

Art. 23.- El arrendatario no podrá utilizar el local de arriendo como garantía a favor de terceros, los bienes o instalaciones del puesto o local que son de propiedad Municipal.

Art. 24.- El local de arriendo del Mercado Municipal será exclusivamente para la actividad celebrada en el contrato, entre el Gobierno Municipal y el Arrendatario; No se deberán exceder la capacidad de locales de arriendo con productos que sobrellenen los locales.

Art. 25.- Todos los mercados municipales estarán debidamente señalizados y organizados en secciones, agrupados por tipos de productos y actividades para ser operados, únicamente por el comerciante titular y/o alterno, que haya obtenido su permiso de ocupación.

Art. 26.- El área de utilización del puesto del mercado no podrá extenderse más allá de las dimensiones asignadas por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

CAPÍTULO IV

DE LOS LOCALES DE VENTA DE ALIMENTOS

Art. 27.- DE LAS TERCENAS MUNICIPALES. Las tercenas serán lugares exclusivos para la venta de carne en cuartos de canal, medias canales y en cortes diferenciados de carne para brindar un mejor producto al consumidor final, y deberán estar diseñados a lo que establece el Código de Soberanía Alimentaria.

No se permitirá guardarse la carne por más de 72 horas en los congeladores o cámaras frías de las tercenas en los grados que establece el Código Orgánico de Soberanía Alimentaria.

Toda carne que ingrese a las diferentes tercenas de la ciudad urbana y rural debe tener durante el proceso de expendio el permiso de faenamiento del camal municipal y utilizar el uniforme correspondiente durante el poseso de expendio y posterior limpieza del local.

La venta de carne en las tercenas municipales y particulares será en vitrinas frigoríficas para garantizar la calidad e inocuidad del producto.

Art. 28.- DE LAS TERCENAS PARTICULARES. Las tercenas particulares sacaran un permiso en el Municipio del Cantón Morona para su funcionamiento, los cuales deberán someterse a la inspección del local por parte del administrador de mercados, para lo cual se deberán diseñar las tercenas de acuerdo al Código Orgánico de Soberanía Alimentaria y contar con el permiso de sanidad de la Autoridad de salud competente y previo la emisión del permiso del uso de suelo por parte de la Dirección de Gestión de Control Urbana Rural y Catastro.

Las tercenas particulares estarán ubicados fuera del siguiente perímetro: calle Guamote entre Tarqui, domingo Comín y calle Amazonas.

El permiso de funcionamiento de las tercenas particulares tendrá un costo de 20 dólares anuales.

Art. 29.- DE LOS LOCALES PARA VENTA DE MARISCOS. Para la inspección de los mariscos se realizaran las pruebas organolépticas. El marisco debe ingresar al mercado en estado fresco y aptos para el consumo, el marisco ingresara con hielo a una temperatura de 41 Grados Fahrenheit o menos, sin mal olor, los ojos de los peces deben ser claros y salidos, si no presentan estas características no se deberá permitir el ingreso de los mismos al mercado. Además para tener un correcto manejo del marisco y no interrumpir el sistema de frío, se deberá sacar el marisco del congelador y ser pasado inmediatamente a una cámara de refrigeración para garantizar que no se interrumpan su proceso de conservación.

La venta de mariscos en locales municipales y particulares será en vitrinas frigoríficas para garantizar la calidad del producto.

El orden de venta de mariscos será lo primero que entra y lo primero que sale. Los productos en el área de mariscos deberán ser ingresados al mercado para su expendio, lavados y sin viseras.

Se prohíbe la utilización de aditivos y preservantes de cualquier naturaleza para alargar la vida del producto u opacar características de deterioro.

El permiso de funcionamiento anual de los locales de expendio de mariscos particulares tendrá un costo de 20 dólares.

El mantenimiento de los equipos y utensilios utilizados para el expendio de los productos de mariscos en locales municipales y privados deberá ser lo óptimo de acuerdo al manual de Seguridad Alimentaria Municipal, para lo cual el administrador del mercado realizara las inspecciones necesarias.

Art. 30.- DE LOS LOCALES DE ABASTOS. Los productos que se vendan en esta área deberán ser con registro sanitario, aquellos productos de la localidad cuyo registro sanitario se encuentren en trámite serán autorizados para su venta en coordinación con la autoridad sanitaria competente y el administrador de mercados. Los productos de abastos caducados que sean detectados por la autoridad competente serán inmediatamente decomisados y trasladados al relleno sanitario.

Art. 31.- DE LOS LOCALES PARA VENTA DE POLLOS. La venta de pollos será exclusivamente en vitrinas frigoríficas a una temperatura de refrigeración de 13 grados Fahrenheit y el producto que no se venda deberá permanecer por un periodo máximo de 24 horas en el área de refrigeración; no se permitirá el almacenamiento de pollo en temperaturas de congelación por más de 72 horas para garantizar que el producto que se vende en el mercado sea lo más fresco posible.

El permiso de funcionamiento anual de los locales particulares de expendio de carnes de pollo tendrá un costo de 20 dólares anuales.

Art. 32.- DE LOS LOCALES DE COMIDA. Los alimentos que se preparan en el Mercado Central serán frescos, libres de sustancias químicas, cumpliendo con la Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria para lo cual se deberán utilizar dos tipos de alimentos: los frescos y los de larga duración como aditivos, enlatados, condimentos, lácteos, embutidos, granos, azúcares que tengan registro sanitario.

Para garantizar la calidad de la preparación de alimentos se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) -Higiene personal adecuada.
- b) -Utilización de uniformes establecidos por el administrador del mercado.
- c) -No trabajar si se encuentra enfermo la persona que atiende el local.
- d) -No fumar en el área de preparación de alimentos.
- e) -No escupir en el área de preparación de alimentos.
- f) -No utilizar joyas
- g) -Utilizar productos frescos que no presenten alteración en sus características organolépticas.
- h) -Desinfección permanente de los utensilios de cocina.
- i) -Se deberá tener el siguiente programa de higiene, limpieza con agua fría para quitar la proteína, limpieza con agua caliente para quitar la grasa, limpieza con detergente antibacterial para eliminar los microorganismos contaminantes.

Los locales que expendan productos y subproductos de ganado porcino frente a las vías públicas deberán contar con infraestructura y equipamiento adecuado para la comercialización y brindar las condiciones higiénicas sanitarias aptas para el consumo humano, los mismos que tendrán que portar el certificado de funcionamiento municipal.

Art. 33.- DE LOS LOCALES PARA FRUTAS Y VERDURAS. Como actualmente no existe una fuente aprobada para estos productos, es importante que los arrendatarios compren los productos de proveedores conocidos que les puedan proporcionar mercadería de alta calidad. Al inspeccionar los productos en el momento de recibirlos tienen que asegurarse de que estén firmes,

maduros y fijarse si tiene tocaduras o están a punto de podrirse, caso contrario deberán ser retiradas de la venta al público.

Los productos como mora, uva, frutilla, se deberán exhibir en recipientes plásticos transparentes con tapa, para lo cual el administrador de mercados deberá inspeccionar frecuentemente este sistema de ventas dentro de los mercados.

CAPÍTULO V

EL INGRESO DE PRODUCTOS A LOS MERCADOS Y SU ENTORNO

Art. 34.- Todo producto que ingrese a los mercados de la ciudad y su entorno tendrán un horario de ingreso de alimentos y productos de comercio de la siguiente manera:

Mercado Central en el siguiente horario.

Productos tubérculo y abarrotes.

De 17h00 hasta 21h00

En la mañana

De 06h00 hasta 08h00

Cárnicos en el siguiente horario

De 05h00 hasta las 06h00

Mercado la unión en el siguiente horario.

De 17h00 hasta las 06h00 del día siguiente.

Art. 35.- De los mercados y centros comerciales particulares. Se incorporan al control municipal todos los mercados de dominio público que la Municipalidad creare, construyere, autorizare o declarare de su dominio en el área urbana y en las parroquias rurales del Cantón Morona.

Será competencia del Gobierno Municipal del cantón Morona, construir o autorizar el funcionamiento de mercados mayoristas y/o minoristas, centros comerciales en las siguientes actividades:

- a. Mercados de víveres, legumbres, frutas y productos de la zona.
- b. Mercados de productos cárnicos, avícolas y/o de pescados y mariscos
- c. Mercados Artesanales; y,
- d. Aquellos mercados similares a los antes indicados, o de otras actividades debidamente autorizados por el Gobierno Municipal del Cantón Morona, que se constituyan con posterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza.

Todo mercado y centro comercial que se construya en forma particular deberá obtener un permiso del Municipio y debe contener planes de manejo de soberanía alimentaria, manejo de residuos sólidos, planes de contingencia en mercados y se los calificará de la siguiente manera:

Pequeños

Locales de hasta 5 puestos de arriendo.

Medianos

Locales de hasta 10 puestos de arriendo

Mayoristas

Locales que sobrepasen los 10 puestos de arriendo

Art. 36.- Todo puesto de mercado deberá contar con la señalización que para el afecto le proporcionara la administración de Mercados Municipales.

CAPÍTULO VI**DEL CONTROL Y SEGURIDAD EN LOS MERCADOS**

Art. 37.- El administrador de mercados, podrán solicitar la colaboración de los miembros de la Policía Municipal, Policía Nacional, Comisaria de Abastos en caso de ser necesario, para controlar el ordenamiento interno y externo en los mercados, en coordinación con el personal encargado del control y seguridad de dichos bienes.

Art. 38.- DE LAS FERIAS LIBRES. Las ferias libres funcionaran en los recintos y en los días que determinen el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

La ubicación de los recintos serán determinados por el departamento de gestión de planificación y la administración de mercados.

El cobro por la utilización del espacio de la feria libre la fijara el concejo municipal previo informe del departamento financiero y unidad de servicios públicos.

CAPÍTULO VII**PROHIBICIONES A LOS COMERCIANTES DE LOS MERCADOS MUNICIPALES**

Art. 39.- Es prohibido a los comerciantes las siguientes acciones:

- a) El consumo de bebidas alcohólicas, tabacos y sustancias estupefacientes o psicotrópicas, en el interior de los mercados municipales, así como su comercialización y/o tenencia.
- b) Realizar proselitismo político al interior de los mercados municipales o efectuar reuniones políticas, sea cual fuere el organizador o convocante.
- c) Efectuar cambios de actividades comerciales en el puesto, sin autorización municipal, o utilizar el puesto minorista como bodega, dormitorio, cocina, u otras actividades no consideradas en los mercados municipales del Cantón Morona.
- d) Transferir a terceros el uso u ocupación de los puestos de los mercados.
- e) Vender productos explosivos, inflamables, corrosivos y tóxicos que pongan en peligro la seguridad de los mercados y la integridad física de las personas que laboran o que concurren a estos, para lo cual se dará por terminado el contrato de arriendo unilateral.

f) Remodelar o modificar la estructura original de los puestos municipales sin autorización.

g) Ocupar directa o indirectamente más de un puesto o local en los mercados municipales.

h) Hacer conexiones eléctricas o telefónicas clandestinas.

i) Usar parlantes, radios y equipos audio visuales con volúmenes altos.

j) Entregar coimas, dádivas, regalos o cualquier tipo de erogancia ilegal a servidores municipales, o hacer los pagos que correspondan en sitios ajenos a las ventanillas de recaudaciones aperturadas por el Gobierno Municipal del cantón Morona.

k) Utilizar y exhibir armas de fuego.

l) Alterar de cualquier manera el orden público.

m) Se prohíbe vender carne sin el permiso de faenamiento del camal.

n) Se prohíbe vender en las diferentes ferias del año de la ciudad. carnes de animales cocinados, ornados como cerdos, bovinos, ovinos sin el respectivo permiso de faenamiento del camal; si la carne de los animales son traídos de otro lugar o ciudad deberán tener el permiso de faenamiento del camal.

o) Se prohíbe trabajar a los menores de edad en los locales de arriendo.

p) Los mercados particulares que no cumplan con la ejecución de los planes de manejo interno se les retiraran el permiso municipal y el funcionamiento del mismo.

q) Se prohíbe la venta de carnes de animales silvestres en mercados públicos y privados.

Art. 40.- DE LOS PROCEDIMIENTOS, CONTRAVENCIONES Y SANCIONES. La inobservancia a cualquiera de las disposiciones de las ordenanzas municipales y las anteriormente señaladas en la presente ordenanza y cuando no constituyan infracciones o contravenciones penales, que serán puestas en conocimiento de los jueces competentes para su juzgamiento, acarrearán los siguientes procedimientos o sanciones por parte de las autoridades municipales:

(a) **PROCEDIMIENTOS.-** Notificación inmediata al infractor para ser puesto a órdenes del Comisario Municipal de Abastos, en caso de juzgarse procedente la sanción, cuando se infrinjan los literales, del artículo 39 que antecede.

(b) **CONTRAVENCIONES Y SANCIONES.-** Las contravenciones serán de 3 clases de primera, de segunda y graves.

Art. 41.- son contravenciones de primera clase las siguientes y se sancionara con el 15% de un sueldo básico unificado del trabajador en general:

- a) Por cambiar de actividad de venta respecto al contrato firmado entre el municipio y el arrendatario.
- b) Comportamiento inapropiado con respecto al público en general.
- c) Uso indebido de los puestos y demás áreas internas que se encuentran en los mercados.
- d) No permitan la inspección del local de arriendo de los mercados.
- e) Pérdida o deterioro de la credencial de identificación.
- f) No utilizar el uniforme de trabajo.
- g) La falta de exhibición de los precios de los productos.
- h) Por desacato o disposiciones emitidas por la administración de mercados o autoridades afines.

Art. 42.- Son contravenciones de segunda clases y se sancionara con el 30% de un salario mínimo vital:

- a) Alterar la paz y el orden con elevados sonidos e iluminaciones.
- b) Por guardar carne y mariscos en las tercenas por más de 72 horas.
- c) Ocasionar daños a la infraestructura y equipos instalados en los mercados municipales.
- d) Incumplimiento en los horarios de atención definidos para cada mercado.
- e) No respetar las resoluciones y ordenanzas municipales.
- f) Alterar los precios, sobre los fijados como oficiales.

Art. 43.- Son contravenciones graves y se sancionara con el 45% de un salario mínimo vital y el decomiso del producto por:

- a) Por vender productos adulterados y caducados.
- b) El consumir bebidas alcohólicas y, o estupefacientes o sustancias psicotrópicas, en el interior de los mercados municipales, así como su comercialización y, o tenencia.
- c) Por vender carne de animales no faenados y que sean ingresados a las tercenas públicas y privadas para la venta al público sin el permiso de faenamiento correspondiente.
- d) Entregar coimas, dádivas, regalos o cualquier tipo de erogación ilegal a servidores municipales, o hacer los pagos que correspondan en sitios ajenos a las ventanillas de recaudaciones aperturadas por el Gobierno Municipal y del Cantón Morona.
- e) Por vender animales exóticos o que estén en peligro de extinción dentro de mercados de tercenas públicas y privadas.

Art. 44.- CAUSALES PARA TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO

- a) Incumplir con las cláusulas de los contratos en lo pertinente al destino de venta del puesto
- b) Vender materiales explosivos y armas de fuego.
- c) No cancelar más de dos meses los valores del canon arrendaticio a partir de la emisión del título de cobro.
- d) Provocar graves daños a la infraestructura del mercado.
- e) Pasar el local a terceros.
- f) Riñas y agresiones entre arrendatarios, funcionarios públicos municipales y a los ciudadanos en general.
- g) Las demás que dispone el art. 30 de la ley del inquilinato.

DISPOSICION GENERAL

Primera.- El funcionamiento de cada uno de los mercados y ferias libres estará regido por el programa municipal de manejo de alimentos y sus diversos programas, los cuales deberán ser localizados con los arrendatarios.

La presente ordenanza entrara en vigencia sin perjuicio de su publicación de su aprobación y la respectiva sanción del ejecutivo.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Morona, a los 29 días del mes de Julio del 2013.

f.) Otp. Hipólito Entza, Alcalde del Cantón Morona.

f.) Abg. Marcelo Jaramillo Rivadeneira, Secretario General.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- REMISIÓN: En concordancia con el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO Y OCUPACION DEL MERCADO Y FERIAS LIBRES DEL CANTON MORONA:** fue conocido, analizado y aprobado por el Concejo Municipal del cantón Morona, en dos sesiones ordinarias respectivamente de fecha quince de julio del dos mil trece y veinte y nueve de julio del dos mil trece.

f.) Abg. Marcelo Jaramillo Rivadeneira, Secretario General.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas, 1 de Agosto del 2013.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inc. 5to y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente reforma de la Ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

f.) Opt. Hipólito Entza Ch., Alcalde del Cantón Morona.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- CERTIFICO: en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Morona, ciudad de Macas, a las 15h30 del día jueves 1 de agosto del 2013.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Opt. Hipólito Entza, Alcalde del Cantón Morona.- **LO CERTIFICO.**

f.) Abg. Marcelo Jaramillo Rivadeneira, Secretario General.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Considerando:

Que, la Constitución de la República en su art. 238, consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, en sus numerales 2 y 5 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, en el Art. 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán la competencia exclusiva, de ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón.

Que, en el Art. 57, literal b) del cuerpo legal antes citado, establece que en ejercicio de su facultad normativa al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, en su Art. 171, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que en entre los tipos de recursos financieros, están "los ingresos propios de la gestión", así como en el Art. 172 ibídem, define que son ingresos propios los que proviene de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; y, que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad y suficiencia recaudatoria.

Que, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son fuentes de la obligación tributaria municipal:

- a) Las leyes que han creado a crearen tributos para la financiación de los servicios municipales, asignándoles su producto, total o parcialmente.

- b) Las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,

- c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades, en uso de la facultad conferida por la ley

Que, en el Art. 491, literal b) ibídem, establece, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o se crearen para la financiación municipal se considerará el impuesto sobre la propiedad rural.

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en el Art. 494 ibídem, se establece que las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales, en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 496, de la ley antes invocada, establece que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad rural cada bienio.

Que, una vez realizadas las actualizaciones de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, en el título IX, capítulo III, Sección Tercera, Cuarta y Quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 514 y siguientes se habla del impuesto a los predios rurales

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

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

Que, la Ordenanza Reformatoria de Catastro y Avalúo Bienal de los años 2012-2013 de la Propiedad Inmobiliaria Rural del Cantón Samborondón, aprobada por el Concejo Municipal durante las sesiones ordinarias 30/2011 y 40/2011 realizadas los días 16 Septiembre y 29 Noviembre del 2011, posteriormente publicada en el Registro Oficial # 293 del Jueves 31 de Mayo del 2012.

Que, posteriormente se dictó la Reforma Parcial a la Ordenanza Reformatoria de Catastro y Avalúo Bienal de los años 2012-2013 de la Propiedad Inmobiliaria Rural del Cantón Samborondón, aprobada mediante sesiones ordinarias 28/2012 y 31/2012 realizadas los días 30 de Julio del 2012 y 21 de Agosto del 2012, respectivamente.

En ejercicio de la facultad y competencia que le confiere la Constitución de la República y de las atribuciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

ORDENANZA REFORMATORIA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL DE LOS AÑOS 2014-2015 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

Capítulo I

GENERALIDADES DEL CATASTRO RURAL

Art. 1.- Objeto.- El Concejo Municipal de Samborondón, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral rural con vigencia para el bienio de los años 2014-2015.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los predios rurales y/o rústicos ubicados en la jurisdicción cantonal de Samborondón, es decir, los fondos o propiedades que se encuentran fuera del área territorial urbana de la cabecera cantonal de Samborondón y de los perímetros urbanos de las cabeceras parroquiales de Samborondón y Tarifa. Forman parte del predio rural, el suelo, agua, edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que se encuentren en él.

Art. 3.- Sujeto Activo.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

Art. 4.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de la maquinaria e industrias que se encuentren en un predio rural, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a) Si el valor de las maquinarias o industrias fuere superior a ocho mil dólares de los Estados Unidos de América, o del veinte por ciento del valor del predio, éstas no serán consideradas para el cobro del impuesto. Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible del impuesto; y,
- b) Si las maquinarias o industrias tuvieren por objeto la elaboración de productos con materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieran a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

Art. 5.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; de conformidad con el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizados por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Art. 6.- Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000).

La tarifa del impuesto predial rural para el bienio de los años 2014 – 2015 correspondiente a cada parcela toma el avalúo de la propiedad, el que nos proporciona el porcentaje de incremento a aplicar de conformidad con el rango de avalúos siguiente:

RANGO DE AVALUOS			Tarifa Mínima (por mil)	Tarifa máxima (por mil)
0.00	a	3,750.00	Exonerado	Exonerado
3,750.00	a	5,000.00	0.25	0.45
5,000.00	a	10,000.00	0.45	0.55
10,000.00	a	30,000.00	0.55	0.75
30,000.00	a	50,000.00	0.75	0.95
50,000.00	a	80,000.00	0.95	1.00
80,000.00	a	120,000.00	1.00	1.12
120,000.00	a	300,000.00	1.12	1.35
300,000.00	a	600,000.00	1.35	1.50
600,000.00	a	1'00,000.00	1.50	1.75
1'000,000.00		en adelante	1.75	3.00

Art. 7.- Determinación del valor del impuesto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el valor del impuesto, para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

Art. 8.- Período de pago del impuesto.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos, el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento anual. Los que se efectúen después de esas fechas, sufrirán un recargo igual en concepto de mora.

Vencidos dos meses a contarse desde la fecha en que debió pagarse el respectivo dividendo, se lo cobrará por el procedimiento coactivo.

Terminado el avalúo de cada parroquia, se lo exhibirá por el término de treinta días. Este particular se hará saber por la imprenta o por carteles, sin perjuicio de lo establecido en el inciso primero de este artículo.

Art. 9.- El impuesto a los predios rurales es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.

Art. 10.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastral de predios rurales.

La Dirección de Catastros y Avalúos a través de trámite interno, realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal, en el instante que se considere conveniente. Entre otros, aplicará:

10.1 Inclusión, re inclusión. (Trámite interno)

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral rural por primera vez.

La re inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral rural un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

10.2 Transferencia de dominio. Actualizará las modificaciones respecto al derecho sobre el predio, indicando forma de transferencia.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

10.3 Rectificaciones por error en: código catastral actual, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, número de cédula de ciudadanía, provincia, parroquia, recinto, sitio, número de registro, nombre de parcela, cooperativa, parcelación, linderos y mensuras, estado y uso de parcela, áreas de parcela y edificación (es), número de pisos, componentes constructivos de edificación, tipo y uso de edificación, vida física, años de construcción, estado de conservación, categoría de predio, etc.

10.4 Fusión y Parcelación.

Fusión, es la unificación de más de una parcela en una. (Requiere aprobación del Concejo).

Parcelación, es el fraccionamiento o división de área territorial rural en parcelas. (Requiere aprobación del Concejo).

La Dirección de Catastros y Avalúos actualizará las modificaciones de fusión y parcelación, una vez que la Secretaría General Municipal le haya enviado el trámite aprobado por el Concejo Municipal, acompañado con copia de los informes técnicos, certificación de planos, y la resolución de aprobación de la misma.

10.5 Los Procedimientos Aplicables

Reestructuración parcelaria.- Por corresponder cada caso a una situación especial, la solicitud de aplicación de estas modalidades de parcelación deberá dirigirse al Alcalde, expresando las razones que sustentan tal actuación.

"De considerar el Alcalde que existen méritos suficientes para proceder con lo solicitado, nombrará una Comisión Especial, la que analizará el caso y determinará la documentación que deberá entregar el solicitante. Para el efecto, dicha Comisión requerirá la participación de las Direcciones de: Asesoría Jurídica, Ordenamiento Territorial y de Edificaciones; si en la situación del caso se involucran terrenos municipales, se requerirá la participación de la Dirección de Terrenos."

Art. 11.- Obligación de los propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Dirección de Catastros y Avalúos, adjuntando el instrumento público de transferencia de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, los registradores de la propiedad exigirán que se les presente, previamente los recibos o certificados del Gobierno Municipal, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación, o sus correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El Registrador de la Propiedad que efectuaren las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en esta Ley, serán responsables solidarios con el deudor del tributo.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Art. 12.- Valor imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 13.- Tributación de predios en copropiedad.-

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

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

Art. 14.- Predios y bienes exentos.- Están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; y,
- g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:
 1. El valor del ganado previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
 2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
 3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
 4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las

inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley; y,

5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Art. 15.- Deducciones.- 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:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

CAPÍTULO II

De la recaudación de los impuestos a los predios rurales

Art. 16.- Notificación de nuevos avalúos.- La Municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con la ley.

Art. 17.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros administrar y actualizar información catastral y la valoración de la propiedad rural, cada bienio, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, para lo cual aplicará normas de avalúo para lotes y parcelas; así como para edificaciones, y el plano conteniendo valores de suelo, que permita generar la tarifa impositiva para establecer el valor del impuesto a la propiedad rural.

En ese mismo orden corresponde a la Dirección de Prensa y Publicidad, publicitar las notificaciones de las actualizaciones catastrales y la Dirección Financiera sobre la de expedir y recaudar los títulos de crédito para los cobros.

Art. 18.- Catastro predial rural.- Es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria rural, públicos y privados del cantón, que constituye información catastral de acuerdo a:

18.1. Información jurídica: Datos legales referentes al derecho de propiedad, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón. Los datos legales forman parte de la información catastral. El predio constará en el registro catastral con su correspondiente código.

Para los casos de parcelas en posesión, éstos constarán en el inventario catastral, conteniendo información de la propiedad levantada y empadronada, nombre de propietario de la parcela y del posesionario.

18.2. Información físico-técnica: Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios rurales, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características intrínsecas existentes en parcelas, infraestructura básica y servicios existentes, valuación del suelo rural, por hectáreas y metros cuadrados; graficación del predio levantado,

componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman: maquinarias, equipos; y, semovientes. Si no se pudiere obtener la información técnica en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial rural.

18.3. Información económica y tributaria: Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica, generado por el avalúo de la propiedad, que sirve de base para la determinación del impuesto predial rural, resultante de aplicar un porcentaje de incremento que oscilará entre la tarifa mínima y máxima. En el instante que se determina el valor del impuesto predial, se genera la información tributaria.

18.4. De la ficha predial rural: Documento que recoge información jurídica, técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo de la propiedad rural.

La información catastral a levantar y empadronar, que consta en la ficha predial rural, se diseñó de conformidad con los requerimientos y aceptación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón; y es la siguiente:

18.4.1. Datos de ubicación o localización. Código catastral actual y anterior.

La identificación geográfica de la parcela es a través del código catastral actual, que está constituido por: provincia, cantón, parroquia, polígono, sector, parcela. Adicionalmente, se establecerá nombre del recinto y/o sitio en el cual se encuentra localizada la parcela.

Código catastral anterior contiene: provincia, cantón, parroquia, sitio, polígono, identificación predial, registro catastral.

18.4.2. Información sobre el propietario del predio.

Titular del dominio: persona natural, persona jurídica, apellidos, nombres; razón social, representante legal, dirección domiciliaria de propietario, correo electrónico, número telefónico, registro único del contribuyente, cédula de ciudadanía, nombre del predio; datos de Notaría: provincia, cantón, fecha de elaboración de escritura, inscripción en Registro de la Propiedad: cantón, fecha de inscripción: año, mes, día; No. de folio y repertorio.

18.4.3. Forma de transferencia del dominio.

Venta, adjudicación, dación en pago, donación, herencia, permuta, otros.

18.4.4. Características de la parcela.

Estado: Vacío, construido, en construcción con avance de obra de: 30%, 60%, 80%, con o sin producción.

Forma: regular, irregular.

Destino de parcela:

Topografía: Terreno plano con capacidad de labranza. Descendente con escasa capacidad de labranza. Ascendente. A nivel, ascendente, accidentado.

Tipo: Seco, inundable, inestable, rocoso.

Uso: Agrícola, forestal ganadero, vivienda, comunal, complejo recreativo, deportivo; educativo: municipal, estatal, particular; salud: municipal, estatal particular; otros.

Posesionario de parcela: Estatal, particular.

Linderos y mensuras.

Área: (Has) según escritura, según levantamiento; diferencia de área. Propiedad.

Tipo de tenencia: Estatal, particular, cooperativa, asociación, comunal, eclesiástico, otros.

18.4.5. Cartografía referencial.

Imagen satelital, cartografía I.G.M., planos referenciales, planos de cooperativas, otros.

18.4.6. Gráfico de parcela.

Levantamiento planimétrico en vértices de polígono de parcela, por medio de coordenadas U.T.M.

18.4.7. Infraestructura y servicios básicos.

Tipo de Vía: Sendero, terraplén, lastre, doble riego, pavimento rígido, pavimento flexible.

Estado de vía: Bueno, regular, malo.

Fuentes de captación de agua y vía principal de acceso a parcela. Distancia aproximada en metros, de ubicación de parcela, respecto a:

- Fuentes de captación de agua: pozo, río, estero, albarrada, canal, otros.
- Vía principal de acceso.

Servicios básicos: Energía eléctrica, telefonía, agua potable, alcantarillado.

Desechos sólidos: Pozo séptico, letrina, otros.

18.4.8. Terrenos.

Calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

18.4.9. Plantaciones.

Cultivos perennes.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

18.4.10. Cultivos anuales y semiperennes.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

18.4.11. Plantaciones Forestales.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

18.4.12. Terrenos Forestales.

18.4.12.1. Bosques Naturales.

Calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

18.4.12.2. Bosques Artificiales.

Calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

18.4.12.3. Maquinaria y equipo.

Código, denominación, marca, año, estado, cantidad.

18.4.13. Pasturas.

18.4.13.1. Pastizales artificiales permanentes.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

18.4.13.2. Naturales.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

18.4.14. Chaparro y otros.

Nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

18.4.15. Semovientes.

Código, raza, cantidad, edad.

18.4.16. Nombre de propietario, posesionario, características y uso de las edificaciones, especificaciones técnicas constructivas, edificaciones especiales.

18.4.16.1. Nombre de propietario, posesionario, características de la edificación.

Nombre del propietario, posesionario de predio: estatal, particular. Edificaciones: edificación principal y anexos, número de pisos. Alícuota de propiedad horizontal (%).

Área de construcción según levantamiento, área construida sobre losa, área en construcción sobre losa: 30%, 60%, 80%; en construcción: 30%, 60%, 80%, vida útil, años de construcción, estado de conservación: nuevo, bueno, regular, malo, obsoleto.

18.4.16.2. Uso de las edificaciones:

Residencial, comercial, residencial- comercial, industrial, turístico, religioso, militar, público, estación de servicio, beneficencia, otros.

Educación: parvulario, primaria, secundaria, unidad educativa, técnico, superior, nombre del establecimiento.

18.4.16.3. Especificaciones técnicas constructivas.**Componentes constructivos básicos**

Estructura: Madera, hormigón armado, metálica.

Piso: Tierra, madera, hormigón simple, hormigón armado.

Sobrepiso: No tiene, cemento alisado, vinyl, baldosa, cerámica, porcelanato, marmetone, duelas de madera, mármol.

Paredes: No tiene, caña, madera, bloques, metálica.

Cubierta: No tiene, paja, zinc, galbalum, asbesto, teja, losa de hormigón armado.

Tumbado: No tiene, cartón prensado, yeso, yeso con estructura metálica, fibra de madera, fibra mineral, enlucido.

Instalaciones eléctricas: Empotrada, sobrepuesta.

Instalaciones sanitarias: Tiene, no tiene.

18.4.16.4. Edificaciones especiales: Complejo deportivo, piladora, gasolinera, habitaciones para trabajadores, construcciones destinadas a experimentación agrícola, vivienda para administración del predio, establos, corrales, tendales, instalaciones industriales para procesamiento de productos agropecuarios, cobertizo, galpón liviano cerrado, galpón liviano abierto, galpón pesado, silos, otros.

Art. 19.- El sujeto pasivo de la obligación tributaria.- El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseedor del predio y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Así mismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo.

Si el tenedor del predio no obligado al pago del tributo o el arrendatario, que tampoco lo estuviere, u otra persona pagare el impuesto debido por el propietario, se subrogarán en los derechos del sujeto activo de la obligación tributaria y podrán pedir a la respectiva autoridad que, por la vía coactiva, se efectúe el cobro del tributo que se hubiera pagado por cuenta del propietario.

El adjudicatario de un predio rematado responderá por todos los impuestos no satisfechos por los anteriores propietarios y que no hayan prescrito, pudiendo ejercer la acción que corresponda conforme a lo dispuesto en el inciso anterior. Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, el registrador de la propiedad exigirá que se

presente los recibos o certificado de la municipalidad, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación o los correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El registrador de la propiedad que efectuare la inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en este Código, será responsable solidario con el deudor del tributo.

Art. 20.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

- a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar; y
- b) Los empleados y servidores que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 21.- Responsabilidad de los notarios y el registrador.- Los notarios y el registrador de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios 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.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

El registrador de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en su registro, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 22.- Documentación complementaria.- Forma parte de la presente ordenanza, la siguiente documentación:

- 22.1 Plano de valoración del suelo rural, por hectárea, considerada por polígonos y sub polígonos.
- 22.2 Tabla resumen de valores del suelo rural, por hectárea y metros cuadrados.
- 22.3. Tabla resumen de valores para edificaciones, de conformidad con su tipología.
- 22.4 Ficha predial rural.

CAPÍTULO III

DEL SUELO RURAL

Art. 23.- Clasificación de tierras por calidad del suelo.- Las tierras se clasifican en: Tierras aptas para el cultivo; tierras aptas para el cultivo limitado; y, tierras ineptas para el cultivo.

Art. 24.- Tierras aptas para el cultivo.- Las tierras aptas para el cultivo se subdividen en:

- 24.1** Suelo de buena productividad, prácticamente sin erosión y apto para el cultivo sin necesidad de medidas especiales; algunas áreas pueden precisar una adecuación previa al cultivo, como desmontes o un drenaje simple. Son terrenos de pendiente muy suave, fáciles de trabajar y con suelo profundo. Tiene buen drenaje y no está sujeto a inundaciones. No tienen limitaciones, o son muy pocas, se pueden utilizar en la gran mayoría de los cultivos, necesitan prácticas ordinarias de manejo. Se pueden usar en cultivos de tipo intensivo, con sistemas de riego y uso de maquinaria agrícola. Se identifica como calidad de suelo I.
- 24.2** Suelo con productividad de moderada a buena, apto para el cultivo con las medidas corrientes y sencillas para prevenir la erosión o facilitar el drenaje; laboreo según curvas de nivel, uso de cultivos que formen cubiertas protectoras, realización de operaciones de drenajes sencillas, como pequeñas zanjales, donde sean necesarias. De pendiente suave, productividad y profundidad moderada, susceptibilidad moderada a la erosión por agua y viento, contenido moderado de sales. Suelo con probabilidad de inundaciones, limitaciones ligeras de clima en uso y manejo del suelo. Tierras con algunas limitaciones para su uso, por lo cual necesitan ligeras prácticas de conservación, controlar el agua de riego a fin de evitar la erosión. Pueden ser usados en cultivos permanentes y perennes, pastoreo intensivo, explotaciones madereras, vidas silvestres y conservación de cuencas hidrográficas. Se identifica como calidad de suelo II.
- 24.3** Suelo con productividad de moderada a buena, apto para el cultivo con precauciones intensivas: construcción de terrazas, cultivo en fajas, fertilización intensa o instalación de sistemas de drenajes complejos. Suelo con pendientes moderadamente fuertes, alto riesgo de inundaciones, baja fertilidad, alta humedad o condiciones de sobresaturación que continúan después del drenaje, poca profundidad efectiva, moderada presencia de sodio y sales. Se identifica como calidad de suelo III.

Art. 25.- Tierras aptas para el cultivo limitado.- Suelo de productividad moderada, apto, principalmente, para pastos y forraje debido a la fuerte pendiente, con posibilidad de cultivo ocasional en hileras. En cualquier caso, su cultivo requiere medidas intensivas para prevenir la erosión. Se identifica como calidad de suelo IV.

Art. 26.- Tierras ineptas para el cultivo.-

- 26.1** Suelo no apto para el cultivo, pero adecuado para pastos o bosques, con las precauciones normales para asegurar un aprovechamiento continuo. Se identifica como calidad de suelo V.
- 26.2** Suelo no apto para el cultivo, pero adecuado para pastos o arbolados, con precauciones estrictas para asegurar un aprovechamiento continuo. Se identifica como calidad de suelo VI.
- 26.3** Suelo no apto para el cultivo, pero adecuado para pastos o gestión forestal, siempre que se utilice con extremas precauciones para prevenir la erosión. Se identifica como calidad de suelo VII.
- 26.4** Suelo no apto para el cultivo, ni el pastoreo, ni la explotación forestal, aunque puede tener algún valor para la vida montañesa. Se trata de territorios, generalmente muy quebrados, pedregosos, arenosos, excesivamente húmedos o susceptibles de ser afectados por erosión severa. Se identifica como calidad de suelo VIII.

Art. 27.- Del destino de la parcela.- Tiene relación con el destino del uso de suelo existente en la parcela. Los destinos más usuales y sus combinaciones se definen a continuación:

27.1 AGRÍCOLA:

Cuando en el predio existen cultivos de ciclo corto, anuales, semiperennes, perennes, chaparros, rastrojos o tierras en preparación. Tendrán también este destino las tierras que estén cultivadas con pastos naturales sin la existencia de ganado, o las tierras que tengan especies forrajeras artificiales de corte que es vendida en el mercado. La identificación numeral es 01.

27.2 GANADERO:

Predios que se encuentran cultivados con especies forrajeras artificiales y/o naturales, utilizadas por corte o pastoreo directo en la alimentación del ganado. La identificación numeral es 02.

27.3 FORESTAL:

Predios en donde existen especies forestales naturales y/o artificiales con fines de explotación o protección del medio ambiente. Su identificación numeral es 03.

27.4 INDUSTRIAL:

Cuando en el predio existen construcciones y/o instalaciones que estén destinadas a cualquier tipo de industrias y esté dotado de uno o más servicios básicos (luz, telefonía, agua, alcantarillado), o se ubique dentro de los denominados "parques industriales". La identificación numeral es 04.

27.5 MINERO:

Predios en los cuales prevalece la explotación minera (caliza, piedra, arena, yeso, etc.) y se encuentren en explotación. Su identificación numeral es 05.

27.6 RECREACIONAL:

Predios que cuentan con uno o más de los servicios básicos y en los cuales exista la infraestructura constructiva y/o instalaciones de tipo suntuario, con fines de recreación (canchas deportivas, juegos infantiles, piscinas, etc.). Su identificación numeral es 06.

27.7 HABITACIONAL:

Predios en los que existe algún tipo de vivienda que disponen de uno o más de los servicios básicos. En caso de no haber construcciones de vivienda, debe existir planificación en la distribución de lotes y vías de acceso. En este destino están incluidos las fincas vacacionales, huertos familiares y/o áreas de expansión urbana. Su identificación numeral es 07.

27.8 COMERCIAL:

Propiedades de personas naturales o jurídicas en que existan construcciones y/o instalaciones comerciales, recreacionales o de servicio con fines de lucro y cuenten con uno o más de los servicios básicos. Su identificación numeral es 08.

27.9 AGRÍCOLA MINIFUNDIDO:

Propiedades localizadas, en áreas de minifundio, cuya superficie sea igual o inferior a dos hectáreas. Su identificación numeral es 09.

27.10 AVÍCOLA:

Se considerará como destino avícola a los predios en los cuales existan construcciones utilizadas en la crianza y/o explotación de aves con fines comerciales. Su identificación numeral es 10.

27.11 AGRÍCOLA – GANADERO:

Predios en los cuales se combinan los destinos agrícola y ganadero en forma significativa. Su identificación numeral es 11.

27.12 AGRÍCOLA – FORESTAL:

Predios en los cuales se combinan los destinos agrícola y forestal de manera significativa. Su identificación numeral es 12.

27.13 GANADERO – FORESTAL:

Se considera de esta manera a los predios en los cuales se combinan los destinos de los numerales ganadero y forestal en forma significativa. Su identificación numeral es 13.

27.14 AGRÍCOLA - GANADERO – FORESTAL:

(AGR. GAN. FOR.) Predios en los cuales se combinan en forma significativa los destinos agrícola, ganadero y forestal. Su identificación numeral es 14.

27.15 EDUCACIONAL:

Predios en los que las construcciones y/o instalaciones existentes son utilizadas con fin educacional público o privado. El código de identificación numeral es 15.

27.16 RELIGIOSO:

Se considerará con este destino a los predios que estén destinados a algún culto religioso (iglesias, templos, etc.). El código de identificación numeral es 16.

27.17 SALUD:

Predios en los cuales se encuentra implantado algún centro asistencial de salud de uso público y/o privado (dispensario médico, centro de salud, etc.). El código de identificación numeral es 17.

27.18 MILITAR:

Predios en el que existe algún resguardo militar o policial. El código de identificación numeral es 18.

27.19 BIOACUÁTICO:

Predios que contienen instalaciones y/o construcciones destinadas a la crianza y/o explotación de especies bio-acuáticas. El código de identificación numeral es 19.

27.20 AGRÍCOLA – BIOACUÁTICO:

(AGR. BIO.) Predios en los cuales existe en forma conjunta destino agrícola y bio-acuático. El código de identificación numeral es 20.

27.21 GANADERO – BIOACUÁTICO:

(GAN. BIO.) Predios destinados a ganadería y poseen infraestructura bio-acuática. El código de identificación numeral es 21.

27.22 FORESTAL – BIOACUÁTICO:

(FOR. BIO.) Los predios que están destinados a forestación y poseen instalaciones bio-acuáticas. El código de identificación numeral es 22.

27.23 AGRÍCOLA - BIOACUÁTICO – GANADERO:

(AGR. BIO. GAN.) Predios destinados a agricultura, poseen infraestructura bio-acuáticas y ganadería. El código que lo identifica es el numeral 23.

27.24 AGRÍCOLA - BIOACUÁTICO – FORESTAL:

(AGR. BIO. FOR.) Predios destinados a agricultura, poseen instalaciones bio-acuáticas y dedicadas a forestación. El código que lo identifica es el numeral 24.

27.25 GANADERO - FORESTAL – BIOACUÁTICO:

(GAN. FOR. BIO.) Aquellos predios en los cuales se combinan estos destinos. El número que lo identifica es el numeral 25.

27.26 AGRÍCOLA – AVÍCOLA:

(AGR. AVI.) Predios en los cuales se combinan estos destinos. El número que lo identifica es el numeral 26.

27.27 AGRÍCOLA - GANADERO – AVÍCOLA:

(AGR. GAN. AVI.) Aquellos predios en los cuales se combinan las actividades agrícolas, ganaderas y avícolas. El código que lo identifica es el numeral 27.

27.28 GANADERO – INDUSTRIAL:

Predios destinados a la explotación ganadera y se industrializan sus productos. El código que lo identifica es el numeral 28.

27.29 AGRÍCOLA – INDUSTRIAL:

Predios agrícolas dedicados a la industria. El código que lo identifica es el numeral 29.

27.30 AGRÍCOLA- GANADERO - FORESTAL - BIOACUÁTICO:

Predios destinados a agricultura, ganadería, forestación y posee instalaciones bio-acuáticas. El código que lo identifica es el numeral 30.

Art. 28.- De parcelas y/o predios con título de dominio.-

Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral rural, constante en títulos de propiedad, sean predios individuales o en condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón.

Art. 29.- De parcelas y/o predios sin título de dominio.-

La información catastral obtenida en el levantamiento y empadronamiento, sin que la persona que está ejerciendo posesión de la parcela tenga título de dominio, se ingresa al software de catastro rural. Los casos normalmente se presentan cuando la parcela es productiva y el posesionario no tiene título de dominio sobre el predio. Ocurre también, cuando la parcela está destinada solo a vivienda y el posesionario no tiene título de dominio sobre el predio.

Art. 30.- De la información catastral individual.- La información catastral rural conteniendo datos legales, físicos y técnicos de la parcela, debe ser actualizada, mantenida y controlada a través de medios electrónicos por funcionarios de la Municipalidad, y; entre otros, son las siguientes:

- Código catastral actual.
- Código catastral anterior.
- Derecho sobre el predio.
- Características de parcelas y edificaciones.
- Modificaciones de avalúos por error en características de la parcela: vacío, construido, con o sin producción; topografía; tipo; uso; linderos y mensuras, área de parcela según escritura y levantamiento, valor por hectárea, aplicación de factores de aumento o reducción, tipo y estado de vías, distancia a: fuentes de captación de agua; poblaciones cercanas; vía de acceso; tipo y estado de conservación de vía; área de

construcción, componentes constructivos, número de pisos de la edificación, vida física, años de construcción, estado de edificaciones, porcentaje de avance de obra de edificaciones en construcción, uso de edificaciones.

Cálculos de Avalúos de Suelo Rural: Avalúo de la propiedad rural
<i>Avalúo del solar + avalúo de edificaciones</i>
<i>Avalúo del suelo rural es = área x valor / Ha. x coeficientes de factores</i>

Para la valoración de parcelas existentes, se determinarán polígonos, sub polígonos y sectores inmersos en ellos, en áreas del territorio rural del cantón. Se determina la superficie de la parcela, calidad del suelo, distancia a: captación de fuentes de agua, vía principal de acceso; topografía, tipo de suelo, infraestructura y servicios básicos existentes, tipo y estado de vía; así como la oferta y demanda existente en el mercado inmobiliario rural, aplicando valores promedio en área territorial de cada polígono y sub polígono.

CAPÍTULO IV**FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO**

Art. 31.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del suelo.- Se aplicarán factores de aumento o reducción del valor de suelo rural por los aspectos: geométricos, topográficos, calidad del suelo, accesibilidad al riego (fuentes de captación de agua), accesos y vías de comunicación (tipo y estado de vía), agua potable, alcantarillado, canales de riego.

31.1 Coeficiente Calidad de Suelo:

Factor calidad de suelo	Coeficiente
I	1.10
II	1.05
III	1.00
IV	0.80
V	0.60
VI	0.50
VII	0.25
VIII	0.15

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

31.2 Coeficiente Accesibilidad al Riego

Factor riego	Características	Coeficiente
Canal de Riego	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 Km.	1.00
	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.	0.95
	Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante	0.90
Río	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 Km.	1.00
	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.	0.95
	Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante	0.90
Pozo	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 Km.	0.95
	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.	0.90
	Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante	0.85

Factor riego	Características	Coefficiente
<i>Estero</i>	<i>Parcela ubicada al pié de canal hasta 0.5 Km.</i>	<i>0.90</i>
	<i>Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.</i>	<i>0.85</i>
	<i>Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante</i>	<i>0.80</i>
<i>Albarrada</i>	<i>Parcela ubicada al pié de canal hasta 0.5 Km.</i>	<i>0.85</i>
	<i>Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 Km.</i>	<i>0.80</i>
	<i>Parcela ubicada desde 1.01 Km. En adelante</i>	<i>0.75</i>

31.3 Coeficiente Geométrico:

Factor área	Coefficiente
Rango en Hectáreas	
<i>0.00 a 0.25</i>	<i>1.15</i>
<i>0.25 a 1</i>	<i>1.10</i>
<i>1 a 5</i>	<i>1.00</i>
<i>5 a 10</i>	<i>0.95</i>
<i>10 a 25</i>	<i>0.90</i>
<i>25 a 50</i>	<i>0.85</i>
<i>50 a 100</i>	<i>0.80</i>
<i>100 a 300</i>	<i>0.75</i>
<i>300 en adelante</i>	<i>0.70</i>

Se aplicará a predios con destino agrícola.

<i>Factor Área</i>		<i>Coefficiente</i>
<i>Rango en mts.2</i>		
<i>Desde</i>	<i>Hasta</i>	
<i>1 mt2.</i>	<i>1000 mt2.</i>	<i>1.00</i>
<i>1001 mt2.</i>	<i>5000 mt2.</i>	<i>0.95</i>
<i>5001 mt2.</i>	<i>10000mt2.</i>	<i>0.90</i>
<i>10001 mt2.</i>	<i>En adelante</i>	<i>0.85</i>

Se aplicará a predios de uso habitacional y comercial.

Factor Forma	Coefficiente
<i>Regular</i>	<i>1.05</i>
<i>Irregular</i>	<i>1.00</i>
<i>Muy irregular</i>	<i>0.90</i>

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

31.4. Coeficiente Accesos a Vías de Comunicación:

Factor Distancia a Acceso de Vías de Comunicación	Coefficiente
<i>Distancia del predio a vía hasta 5.000 metros.</i>	<i>0</i>
<i>Hormigón</i>	<i>1.10</i>
<i>Asfalto</i>	<i>1.05</i>
<i>Doble Riego</i>	<i>1.00</i>
<i>Lastre</i>	<i>0.95</i>
<i>Terraplén</i>	<i>0.90</i>
<i>Sendero</i>	<i>0.85</i>

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

Coeficiente Estado de Vías:

Factor Estado de Vías	Coefficiente
<i>Bueno</i>	<i>1.00</i>
<i>Regular</i>	<i>0.95</i>
<i>Malo</i>	<i>0.90</i>

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

31.5. Coeficiente Topográfico:

Factor Topográfico	Coefficiente
<i>Terreno plano con capacidad de labranza</i>	<i>1.00</i>
<i>Plano inundable con escasa capacidad de labranza</i>	<i>0.90</i>
<i>Ascendente</i>	<i>0.80</i>

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

31.6. Coeficiente Tipo de Suelo:

Factor Tipo de Suelo	Coefficiente
<i>Seco</i>	<i>1.00</i>
<i>Inundable</i>	<i>0.90</i>
<i>Inestable</i>	<i>0.80</i>
<i>Rocoso</i>	<i>0.60</i>

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

31.7 Coeficiente Servicios Básicos:

Factor Servicios Básicos	Coefficiente
<i>Aqua potable</i>	<i>1.2</i>
<i>Alcantarillado</i>	<i>1.18</i>
<i>Energía eléctrica</i>	<i>1.15</i>
<i>Telefonía</i>	<i>1.12</i>
<i>Todos los servicios</i>	<i>1.10</i>
<i>Menos un servicio</i>	<i>1.05</i>
<i>Menos dos servicios</i>	<i>1.00</i>
<i>Menos tres servicios</i>	<i>0.95</i>
<i>Ningún servicio</i>	<i>0.90</i>

Se aplicará a todas las parcelas.

El coeficiente total resultante del producto de los coeficientes: calidad de suelo, accesibilidad al riego, geométrico, acceso a vías de comunicación, estado de vías, topográfico, tipo de suelo y servicios básicos, no podrá ser mayor a 1.30 ni menor a 0.50.

CAPÍTULO V**TABLA DE VALORES DEL SUELO RURAL**

Art. 32.- Los valores aprobados por el Concejo Municipal constan en la siguiente tabla simplificada de valores por hectárea del suelo rural, vigente para el bienio de los años 2014-2015:

POLÍGONO	SECTOR	SUB POLÍGONO	LIMITE DE POLÍGONO POR COORDENADAS GEOGRÁFICAS	VALOR DE SUELO POR HECTÁREA
Ñ3		1	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'792.000 hasta 9'798.000 de latitud Norte a Sur	1.200,00
		1-1		1.000,00
Ñ4		2	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'792.000 hasta 9'798.000 de latitud Norte a Sur	1.400,00
		2-1		1.100,00
O3		3	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'786.000 hasta 9'792.000 de latitud Norte a Sur	1.500,00
		3-1		1.200,00
O4		4	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'786.000 hasta 9'792.000 de latitud Norte a Sur	1.800,00
		4-1		1.500,00
O5		5	Desde el punto de coordenada geográfica 642.000 hasta 650.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'786.000 hasta 9'792.000 de latitud Norte a Sur	1.500,00
		5-1		1.300,00
O6		6	Desde el punto de coordenada geográfica 650.000 hasta 656.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'786.000 hasta 9'792.000 de latitud Norte a Sur	1.500,00
		6-1		1.350,00
P2		7	Desde el punto de coordenada geográfica 622.000 hasta 626.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'780.000 hasta 9'786.000 de latitud Norte a Sur	2.000,00
		7-1		1.800,00
P3		8	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'780.000 hasta 9'786.000 de latitud Norte a Sur	2.000,00
		8-1		1.900,00
P4		9	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'780.000 hasta 9'786.000 de latitud Norte a Sur	2.500,00
		9-1		2.200,00
P5		10	Desde el punto de coordenada geográfica 642.000 hasta 650.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'780.000 hasta 9'786.000 de latitud Norte a Sur	1.200,00
		10-1		1.000,00
Q3		11	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'774.000 hasta 9'780.000 de latitud Norte a Sur.-reforma	15.000,00
		11-1		20.000,00
Q4		12	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'774.000 hasta 9'780.000 de latitud Norte a Sur	25.000,00
		12-1		22.000,00

POLÍGONO	SECTOR	SUB POLÍGONO	LIMITE DE POLÍGONO POR COORDENADAS GEOGRÁFICAS	VALOR DE SUELO POR HECTÁREA
Q5		13	Desde el punto de coordenada geográfica 642.000 hasta 650.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'774.000 hasta 9'780.000 de latitud Norte a Sur	1.200,00
		13-1		1.100,00
R3		14	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'768.000 hasta 9'774.000 de latitud Norte a Sur	20.000,00
		14-1		18.000,00
R4		15	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9'768.000 hasta 9'774.000 de latitud Norte a Sur	20.000,00
		15-1		17.000,00

Capítulo VI

FACTORES PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES

Art. 33.- Avalúo de edificaciones.- Para determinar el valor de las edificaciones, se considera:

- Área de la o las construcciones que se levantan sobre el suelo rural.
- Valor de reposición de la edificación, de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- Factores de depreciación de las edificaciones.- Están dados por:
 - Vida física.
 - Años de construcción.
 - Estado de conservación.

Se estableció la tipología de edificaciones existentes en el área rural del cantón, se establece de conformidad con los elementos constructivos que las conforman.

La valoración de edificaciones está dada por el área o superficie construida, multiplicada por el valor por metro

cuadrado de conformidad con el tipo de construcción será, determinada por los componentes constructivos que la integran, número de pisos y factores de depreciación, descrito en el artículo 37.

Art. 34.- Procedimientos para avalúos de edificaciones.- Para el avalúo de las edificaciones en el área rural del cantón se aplicará la siguiente fórmula:

<i>Avalúo de la propiedad rural</i>
<i>Avalúo de edificaciones es = área construcción. x valor tipo edificación x coeficiente de factores de depreciación (vida física, años de construcción, estado de conservación)</i>

Capítulo VII

TABLAS SIMPLIFICADAS DE VALORES POR METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL BIENIO DE LOS AÑOS 2014-2015

Art. 35.- Apruébese las tablas de tipología de edificaciones conteniendo componentes constructivos básicos y valores por metro cuadrado de construcción.

35.1. ESTRUCTURA: HORMIGÓN ARMADO – METÁLICA

TIPO DE EDIFICACION	DESCRIPCIÓN COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
HABITACIONAL MIXTA. No. PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-MADERA; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-CAÑA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE-CARTON PRENSADO-YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS SANITARIAS ECONÓMICAS.	75,00
HABITACIONAL ECONOMICA No. DE PISOS: 1	PISO: H. SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO-VYNIL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: YESO-CARTON PRENSADO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS-EMPOTRADAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS ECONOMICAS.	155,00

TIPO DE EDIFICACION	DESCRIPCIÓN COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
HABITACIONAL MEDIO No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE - ARMADO, SOBRE PISO: BALDOSAS - CERAMICA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-LOSA-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: YESO-YESO ESTRUCTURAL-ENLUCIDO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: MEDIO	210,00
HABITACIONAL DE PRIMERA. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETON-CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA-VAPOR.	260,00
HABITACIONAL DE LUJO. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MÁRMOL-PORCELANATO-MARMETÓN-DUELAS DE MADERA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS DE EXCELENTE CALIDAD; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS).	320,00
EDIFICIO 3-4 PISOS	PISO: HORMIGON SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO: BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO, INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA, INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	290,00
GALPÓN ABIERTO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	60,00
GALPÓN CERRADO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO ECONÓMICA; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	85,00
GALPÓN INDUSTRIAL LIVIANO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO, SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO MEDIO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	120,00
GALPÓN INDUSTRIAL PESADO 1 o MÁS PISOS	PISO: H. ARMADO; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO-ZINC-GALBALUM.; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: MEDIO, INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	145,00

35.2 ESTRUCTURA: MADERA

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCION COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
<i>RUSTICA 1 A 2 PISOS</i>	<i>PISO: MADERA-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SOBREPUESTA.</i>	<i>15,00</i>
<i>MIXTA. 1 A 2 PISOS.</i>	<i>PISO: HORMIGÓN SIMPLE- MADERA; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC - GALBALUM - ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: CARTON PRENSADO – YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE - NO TIENE;</i>	<i>50,00</i>
<i>GALPON 1 PISO</i>	<i>PISO: TIERRA-HORMIGON SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE.</i>	<i>35,00</i>
<i>COBERTIZO 1 PISO</i>	<i>PISO: TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO. NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: NO TIENE-SOBREPUESTA.; INSTALACIONES SANITARIAS: NO TIENE.</i>	<i>15,00</i>

35.3.- Avalúo de Edificaciones no Terminadas.- En los predios con edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en 30 %. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra del 60% en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento), puertas, ventanas; se considerará en construcción, con avance de obra en 80%.

Quando sobre losa de hormigón armado exista una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área constará incluida en “área construida sobre losa”. Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más. A continuación se presenta cuadro de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

COMPONENTES DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCIÓN	PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA %
Movimientos de tierra, excavación, Y cimentación no concluida.	0
Cimentación y columnas	30
Cimentación, estructura, paredes o cubierta	60
Cimentación, estructura, paredes, cubierta, tumbado, instalaciones Eléctricas y sanitarias.	80

Art. 36.- Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.- Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condominio, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alícuotas correspondientes a los predios de cada condómino.

Art. 37.- Factores de depreciación de edificaciones.- Están en función de:

- Vida física.
- Años de construcción.
- Estado de conservación.

37.1 Vida física.- Se establece en función de elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.

37.2 Años de construcción.- Se aplicarán los años que tiene de construida la edificación.

37.3 Estado de conservación.- Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:

- a) **Nuevo.-** Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 1 año de construida;
- b) **Bueno.-** Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble;
- c) **Regular.-** Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas;
- d) **Malo.-** Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable; y,
- e) **Obsoleto.-** Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación, toda vez que su vida física es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

37.4 Avalúo Total del Predio Rural.- El avalúo de la propiedad, es resultante de la suma de avalúos del suelo rural y edificaciones, de haberlas.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Excepción: La máxima autoridad del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos – financieros y legales, según corresponda.

SEGUNDA: La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y en la Gaceta Oficial Municipal, al amparo de lo señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

TERCERA: Quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones anteriores, relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los veintiocho días del mes de noviembre del año dos mil trece.

f.) Ing. José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón.

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario Municipal.

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA REFORMATIVA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL DE LOS AÑOS 2014-2015 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las Sesiones Ordinarias 41/2013 y 44/2013 realizadas los días 7 de noviembre del 2013 y 28 de noviembre del 2013, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Noviembre 28 del 2013.

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General Municipal.

SECRETARIA MUNICIPAL

Que, la **ORDENANZA REFORMATIVA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL DE LOS AÑOS 2014-2015 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**. Enviase en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Diciembre 2 del 2013.

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General Municipal.

ALCALDIA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y, en la Gaceta Oficial Municipal. Diciembre 9 del 2013.

f.) Ing. José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón.

SECRETARIA MUNICIPAL.-

Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General Municipal.

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SANTA LUCÍA

Considerando:

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, en la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 270 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en su Art. 55 literal I) que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que trata sobre el ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios, establece 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana.

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que 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. En este sentido, el artículo 496 del mencionado cuerpo legal, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que es responsabilidad del GADM del cantón Santa Lucía el propender a la búsqueda del Derecho Constitucional al Buen Vivir, asegurando a la población que la prestación de los servicios básicos por parte de la Entidad Municipal como contrapartida al cumplimiento de las obligaciones tributarias de todas y de todos los habitantes de esta ciudad de Santa Lucía.-

Que la ciudadanía Luciana ha respondido con responsabilidad, oportunidad y de manera mayoritaria con el pago de sus tributos, posibilitando que los recursos aportados se inviertan y cristalicen en las obras planificadas por el GADM del cantón Santa Lucía en beneficio de toda la colectividad.-

Que el GADM del Cantón Santa Lucía ha privilegiado la planificación, la eficiencia y la calidad en la obra pública, permitiendo que la administración de los recursos aportados por la ciudadanía Luciana, sean correctamente invertidos, permitiendo desarrollar proyectos de corto, mediano y largo plazo.-

Que es deber del GADM del Cantón Santa Lucía reconocer el esfuerzo de sus ciudadanos en el cumplimiento de sus

deberes para con la administración municipal, pese a las condiciones económicas que han afectado a las mayorías por el incremento del costo de la canasta familiar.

Que, acorde al Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los distritos metropolitanos y municipalidades por medio de ordenanzas reglamentarán el cobro de sus tributos.

Que en ejercicio de sus atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Art. 57, y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en uso de sus facultades.

Expende:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO URBANO, LA ADMINISTRACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2014 - 2015”.

Art. 1.- Objeto del Impuesto.- El Ilustre Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, mediante esta ordenanza establece las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar recaudar y mantener el sistema catastral de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Santa Lucía, para el bienio 2014-2015.

Art. 2.- Ámbito. - Las disposiciones en la presente ordenanza se aplicarán a los predios ubicados en el área urbana del Cantón Santa Lucía.

Art. 3.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos y recargos señalados en artículos posteriores, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

Art. 4.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades que carentes de personería jurídica, como lo señala los artículos 24 al 27 de la Codificación del Código Tributario; y, que sean propietarios, poseedores de bienes raíces localizados en las áreas urbanas.

Art. 5.- Documentación Técnica Complementaria.- Forma parte de la presente ordenanza la siguiente documentación:

Tabla resumen de valores del suelo por metro cuadrado, considerada a través de sectores homogéneo y manzanas.

Tabla de rubros de los componentes constructivos para el valor del m² de construcción.

Tabla resumen de factores de depreciación por vida útil y conservación.

Art. 6.- Dependencias Municipales Responsables.- Corresponde a la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, actualizar, administrar y mantener la información catastral y el valor de las propiedades inmobiliarias.

La Dirección Financiera notificará a los propietarios a través de la prensa escrita, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral urbano a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano, recargo e impuesto a los solares no edificados y construcciones obsoletas.

Art. 7. - Catastro Predial Urbano.- Es el inventario de la propiedad inmobiliaria urbana, públicos y privados del cantón, que contienen información de acuerdo:

7.1 Aspecto jurídico.- Antecedentes legales referentes al derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía.

7.2.- Aspecto físico-técnico.- registro físico-técnicos respecto a levantamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de: características de solares, infraestructura básica y servicios existentes, valoración del suelo por metro cuadrado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de sus componentes constructivos que las conforman. Si no se pudiere obtener la información catastral en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial urbana.

7.3.- Aspectos económicos y tributarios.- Elementos económicos producto de la aplicación de información técnica, generados por los avalúos, que sirven de base imponible para la determinación del impuesto predial urbano.

Art. 8.- Componentes del catastro.- El catastro de los predios se realizarán en base a los siguientes términos:

8.1.-Título de dominio de los predios.- Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, constantes en títulos de propiedad, sean predios individuales o en condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón.

8.2.- De propiedades sin título de dominio.- Es el ingreso de información técnica sin tener título de dominio a la base de datos catastral; esto es, cuando se ha construido una edificación sobre solar de propiedad estatal, municipal o particular.

8.3.- El registro individual catastral.- La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos,

elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador; constan de los siguientes indicadores:

- 01 identificación predial
- 02 tenencias
- 03 características del terreno y edificación
- 04 infraestructuras y servicios
- 05 uso de suelo
- 06 componentes de la edificación

Art. 9.- Valor de La Propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo determinado por un proceso de comparación con precios 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

9.1.- Valor del suelo:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón; además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2013

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura básica				Infraest. Complementaria		Serv. Mun		Total	Número Manz
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH1	Cobertura	54.54	75.00	78.57	46.42	82.14	73.21	100	82.14	74.00	14
	Déficit	45.46	25.00	21.43	53.58	17.86	26.79	0	17.86	26.00	
SH2	Cobertura	51.51	87.87	75	51.51	65.15	56.06	100	87.12	71.78	51
	Déficit	48.49	12.13	25.00	48.49	34.85	43.94	0.00	12.88	28.22	
SH3	Cobertura	62.76	81.38	87.76	46.70	68.08	72.34	100	94.14	76.65	47
	Déficit	37.24	18.62	12.24	53.30	31.92	27.66	0.00	5.86	23.35	
SH4	Cobertura	87.10	98.21	85.71	85.71	85.71	97.20	100	86.12	90.72	42
	Déficit	12.90	1.79	14.68	14.68	3.58	2.80	0	0	9.28	
SH5	Cobertura	25	75	75	30	50	25	100	50	53.75	3
	Déficit	75	25	25	70	50	75	0	50	46.25	
SH6	Cobertura	25	75	50	25	25	25	100	50	46.88	11
	Déficit	75	25	50	75	75	75	0.00	50	53.13	
SH7	Cobertura	25	75	50	75	25	25	100	50	46.88	1
	Déficit	75	25	50	24	75	75	0.00	50	53.13	
SH8	Cobertura	0	78.12	25	25	25	25	100	56.25	41.80	8
	Déficit	100	21.88	75	75	75	75	0.00	43.75	58.20	
SH9	Cobertura	25	75	59.21	25	25	15.13	100	85.52	51.23	38
	Déficit	75	25	40.79	75	75	84.87	0.00	14.48	48.77	
CIUDAD	Cobertura	39.55	80.06	65.14	45.59	50.12	45.99	100	71.25	62.21	214
	Déficit	60.45	19.94	34.86	54.41	49.88	54.01	0	28.75	37.79	

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN
SANTA LUCÍA CABECERA CANTONAL VALOR
DEL SUELO SEGÚN COLOR

SECTOR HOMOGÉNEO	Valor \$
ANARANJADO	5.50-8.80
VERDE	8.80-11.00
CAFE	9.90-13.20
AZUL	16.50-23.10
ROJO	27.50-33.00

CANTÓN SANTA LUCÍA EL MATE		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	No. Mz
1	4.40	5
2		
	3.30	11

CANTÓN SANTA LUCIA FÁTIMA		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	No. Mz
1	3.30	17

CANTÓN SANTA LUCÍA CABUYAL		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	No. Mz.
1	3.30	14

Estos valores del suelo son considerados de acuerdo al lote tipo por sector homogéneo, los cuales se actualizan aplicando los coeficientes de aumento y reducción (según la COOTAD).

9.1.1 Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno.

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

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1.- GEOMÉTRICOS | |
| 1.1 Relación Frente/Fondo | Coeficiente
1.0 a 0.94 |
| 1.2 Forma | Coeficiente
1.0 a 0.94 |
| 1.3 Superficie | Coeficiente
1.0 a 0.94 |
| 1.4 Localización en la manzana | Coeficiente
1.0 a 0.95 |

2.- TOPOGRÁFICOS			del valor individual, (Fc) obtención del factor de corrección, y (S) Superficie del terreno así:
2.1	Características del Suelo	Coefficiente 1.0 a 0.95	
2.2	Topografía	Coefficiente 1.0 a 0.95	VI = Vsh x Fcxs
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BASICOS			Donde:
3.1	Infraestructura básica	Coefficiente	
	Agua potable	1.0 a 0.88	VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
	Alcantarillado		Vsh = VALOR M² DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
	Energía eléctrica		Fc = FACTOR DE CORRECCIÓN
3.2	Vías	Coefficiente	S = SUPERFICIE DEL TERRENO
	Adoquín	1.0 a 0.88	
	Hormigón		Verá
	Asfalto		
	Piedra		
	Lastre		
	Tierra		
3.3	Infraestructura Complementaria y Servicio	Coefficiente	9.2.- Valoración de edificaciones
	Aceras	1.0 a 0.93	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 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.
	Bordillos		
	Teléfono		
	Recolección de basura Aseo de calles		

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción

COMPONENTES CONSTRUCTIVOS DE LA EDIFICACIÓN

Rubro	Columnas y pilastras	No tiene	Hormigón armado	Acero	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
Factor		0,0000	2,96978	1,60688	0,79838	0,56705	0,60434	0,53405	0,53405	0,0000
Rubro	Vigas y cadenas	No tiene	Hormigón armado	Hierro	Madera	Caña				
Factor		0,0000	1,05721	0,49324	0,64493	0,13244	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rubro	Entre pisos	No tiene	Losa hormigón armado	Hierro	Madera	Caña	Mad.-ladri	Bov. ladill	Bov. piedra	
Factor		0,0000	0,44693	0,29799	0,18205	0,06457	0,19866	0,17435	0,56287	0,0000
Rubro	Paredes	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. fina	Mad. común	Caña
Factor		0,92224	0,82797	0,78606	0,6864	0,58168	0,46849	1,88639	0,76296	0,40876
Rubro	Escalera	Hormigón armado	Metálica	Madera	Piedra	Ladrillo	Hormigón simple			
Factor		0,04785	0,04147	0,03245	0,0286	0,02079	0,04433	0,0000	0,0000	0,0000
Rubro	Cubierta	Est. estruc	Losa H.A.	Vig. metáli	Mad. fina	Mad. común	Caña			
Factor		13,6103	2,11849	1,72623	1,25543	0,627	0,24486	0,0000	0,0000	0,0000
Rubro	Revestimiento de pisos	Cemento alisado	Mármol	Marmetón	Baldosa-cerámica	Bal. cement	Piso flotante-parquet	Vinil	Duela	Tabla
Factor		0,14168	3,98464	1,77155	1,06293	0,56617	1,20472	0,28347	0,35431	0,21263
Rubro	Revestimiento interiores	No tiene	Madera fina	Madera común	Enlucido Hormigón simple	Tierra	Azulejo	Graf-chaf-	Piedra ladrillo	

Rubro	Columnas y pilastras	No tiene	Hormigón Armado	Acero	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
Factor		0,0000	4,22389	0,74745	0,48158	0,27225	1,17447	1,28876	3,39537	0,0000
Rubro	Revestimiento exteriores	No tiene	Madera fina	Madera común	Enlucido Hormigón simple	Tierra	Mármol-mar	Graf-chaf-	Aluminio	Cemento alisado
Factor		0,0000	0,94578	0,34639	0,22319	0,09922	1,36653	0,59543	1,91334	2,41648
Rubro	Revestimiento escalera	No tiene	Madera fina	Madera común	Enlucido hormigón simple	Tierra	Mármol-mar	Pied-ladr.	Bal. cement	
Factor		0,0000	0,07018	0,01419	0,00803	0,00451	0,04884	0,05643	0,01419	0,0000
Rubro	Acabado de cielo raso	No tiene	Madera fina	Yeso	Cham-peado	Plywood	Enlucido hormigón simple	Estuco	Fibra sintética	
Factor		0,0000	2,82942	0,50061	0,32252	0,18238	0,45771	0,75097	2,50327	0,0000
Rubro	Cubierta	Enlucido hormigón simple	Teja vidri	Teja común	Fibroce-mento	Zinc	Bal. cerámi	Bal. cement	Tejuelo	Paja-hojas
Factor		0,35387	1,4124	0,90079	0,72578	0,48103	0,9251	0,627	0,46607	0,1342
Rubro	Puertas	No tiene	Madera fina	Madera común	Aluminio	Metálica	Hie. madera	Enrollable		
Factor		0,0000	1,2881	0,63558	2,65958	1,32572	0,03421	0,97944	0,0000	0,0000
Rubro	Ventanas	No tiene	Madera fina	Madera común	Aluminio	Acero	Madera malla			
Factor		0,0000	0,40139	0,14421	0,44319	0,31086	0,03575	0,0000	0,0000	0,0000
Rubro	Cubre ventanas	No tiene	Madera fina	Madera común	Aluminio	Acero	Enrollable			
Factor		0,0000	0,46442	0,09889	0,21791	0,20999	0,71434	0,0000	0,0000	0,0000
Rubro	Closets	No tiene	Madera fina	Madera común	Aluminio	Metálico				
Factor		0,0000	1,00023	0,34166	0,51238	0,62623	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rubro	Sanitarios	No tiene	Pozo ciego	Canalizaci ónaa.ss.	Canalizaci ón AA.LL.					
Factor		0,0000	0,1243	0,29898	0,29898	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rubro	Baños	No tiene	Letrina	Común	1/2 baño	1 baño	2 baños	3 baños	4 baños	Más de 4 baños
Factor		0,0000	0,03586	0,06138	0,09207	0,11253	0,16368	0,18414	0,24552	0,51161
Rubro	Eléctricas	No tiene	Cableado visto	Tubería vista	Empotrados					
Factor		0,0000	3,26084	3,30693	3,33124	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rubro	Especiales	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna-turco	Barbacoa				
Factor		0,0000	0,0000	0,0000	1,68861	0,51161	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

9.3.- Valor de Reposición

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

El área o superficie construida multiplicada por el valor de metro cuadrado de construcción de conformidad con sus componentes constructivos, da como resultado el valor de la

edificación; valor que se modifica por la depreciación que tienen las edificaciones.

Para determinar el valor de las edificaciones, se considera:

- Área de la o las construcciones que se levantan sobre el suelo.
- Valor de reposición de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- Factor de depreciación de las edificaciones.
- Está dado por: vida útil de la edificación. Estado de conservación.

Para determinar la depreciación se utilizará: el método lineal

- Vida útil.- Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.
- Estado de conservación.- Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:
- Estable.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de

alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.

- A reparar.- Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.
- Obsoleto.- Cuando la edificación presentare un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con destruirse, siendo imposible su reparación, toda vez que su vida física es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

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

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m² de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra x factor de depreciación por vida útil x factor de estado de conservación.

9.4.- Avalúo total del predio urbano

El valor de la propiedad de los predios urbanos, es resultante de la suma del avalúo del solar y del avalúo de las construcciones.

Art. 10.- Impuesto Predial Urbano.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.15 por 1.000, calculado sobre el valor de la propiedad que corresponda al avalúo correspondiente al bienio 2012-2013, siempre y cuando no se hayan efectuado mejoras o no

existan errores en la determinación de dicho avalúo, constatados por los técnicos de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, de conformidad al Art. 504 del COOTAD.

En consecuencia, el valor del impuesto predial y sus adicionales para el 2014 permanecerá invariable con respecto al valor establecido para el Año 2013.

Art. 11.- Adicional Cuerpo De Bomberos.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 12.- Aplicación del recargo anual e impuestos adicionales a solares no edificados y construcciones obsoletas.

El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados y construcciones obsoletas es el GAD Municipal de Santa Lucía.

Se considerará como solares no edificados, aquellos sobres los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

Se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará los solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a solares que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellos que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

Art. 13.- Periodo de Pago del Impuesto.- El impuestos 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 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Art. 14.- De conformidad con el COOTAD, el impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.

Art. 15.- Mantenimiento y Actualización de la información catastral.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

La Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

15.1 Inclusión, re-inclusión:

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re-inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

15.2 Fusión y fraccionamiento, división: del solar, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

15.3 Transferencia de dominio.

15.4 Rectificaciones por error en: Código catastral, nombre de propietario posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos componentes constructivos de edificación, uso edificación, categoría de predio, etc.

Art. 16.- Obligaciones De Los Propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros,

adjuntando el instrumento público de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, estos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Art. 17.- El Notario y Registrador de la Propiedad del Cantón, en forma mensual y dentro de los primeros diez días, enviarán a la Unidad de Planificación urbano rural, Avalúos y Catastros, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles urbanos, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles urbanos, de las particiones entre condóminos, entre herederos, de las adjudicaciones por remates u otras causas, y cualquiera otra forma de adquirir el dominio, uso, usufructo, así como de las hipotecas que se hubieren autorizado o registrado.

Art. 18.- Previo a autorizar una escritura pública sobre la transferencia de dominio, hipoteca, etc., sobre un bien raíz de un predio urbano, es obligación del Notario Público exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto del bien, por el año en que se va a celebrar la escritura, y más certificados municipales. A falta de tales recibos, el Tesorero Municipal está obligado a certificar que se ha pagado el impuesto, de habérselo realizado.

Art. 19.- La presente ordenanza municipal entrará en vigencia el primero de enero del año 2014.

Art. 20.- Vigencia.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se estará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Art. 21.- Derogatoria.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Art. 22.- Publíquese la presente ordenanza en la Gaceta Oficial Municipal, así como en el dominio Web, del Gobierno Municipal del Cantón Santa Lucía, y por tratarse de una ordenanza de carácter tributario, se publicará en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del I. Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, a los veinticuatro días del mes de diciembre de 2013.-

f.) Ab. Esp. Edson Alvarado Aroca, Alcalde del Cantón Santa Lucía.

f.) Ab. Hugo F. Veloz Zavala, Secretario General (E) del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía, en las Sesiones Ordinaria y Extraordinaria realizadas los días Viernes veinte y Martes veinticuatro de Diciembre (respectivamente) del año dos mil trece.- Santa Lucía, 24 de Diciembre del 2013.-

f.) Ab. Hugo F. Veloz Zavala, Secretario General (E) del Concejo.

SECRETARIA GENERAL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los veinticuatro días del mes de Diciembre del dos mil trece, a las quince horas cincuenta minutos.- De conformidad con el Art. 322 (4) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, remito el original y copias de la presente Ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.-

f.) Ab. Hugo F. Veloz Zavala, Secretario General (E) del Concejo.

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los veintiséis días del mes de Diciembre del año dos mil trece, a las once horas diez minutos.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza se le ha dado el trámite legal que corresponde y está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República SANCIONO la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaría General cúmplase con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.-

f.) Ab. Edson Alvarado Aroca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

Proveyó y sancionó la presente Ordenanza, el señor Abogado Edson Alvarado Aroca, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Lucía, el veintiséis de Diciembre del año dos mil trece.- Lo certifico.-

f.) Ab. Hugo F. Veloz Zavala, Secretario General (E) del Concejo.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN VICENTE

Considerandos:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.” Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- 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 COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

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

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

Que, el art. 492 del COOTAD señala 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 Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

El Art. 494 del COOTAD, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

Que el Art. 496 del COOTAD, dispone que las Municipalidades distrito metropolitanos realizaran en forma obligatoria actualizaciones generales de catastro y de la valoración urbana y Rural cada bienio. A este efecto la dirección financiera o quien haga sus veces notificara por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que el Art. 497 del COOTAD determina que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos y rurales que registrará para el bienio, la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

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

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

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

Por lo que en uso de la atribución constante en la Constitución de la República el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54 literal f); 55 literal i); 56,57 literal b); 58 literal b); 59 y 60 literal e); del Código Orgánico Tributario.

Expide:

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

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias 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 a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de San Vicente.

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Art. 14.- que el Art. 75 de la Ley orgánica de Discapacidades respecto al impuesto predial prescribe que 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.

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

Art. 16.- El Sujeto Pasivo de la obligación tributaria, pagará al GAD Municipal del Cantón San Vicente, una tasa Administrativa por el valor de \$ 5,00 Dólares Americanos, por concepto de Servicios Administrativo Municipales, conforme lo señala el literal g) del Art. 568 del COOTAD.

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

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

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

Art. 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.

Art. 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 Orgánico Tributario.

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

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

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 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 de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

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

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

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 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 este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PARROQUIA SAN VICENTE**

Sector homogéneo	Cobertura	Infraestructura básica					Infraestructura complementa		Servicio municipal	Prom.	# de manz.
		Alc. San.	Alc. Pluv	Agua Potab.	Energ. Alu Pú	Vías	A y b	Red Telef.	Rec Bas		
Uno	Cobertura	100,00	100,00	100,00	100,00	86,87	88,20	100,00	100,00	96,88	41
	Déficit	0,00	0,00	0,00	0,00	13,13	11,80	0,00	0,00	3,12	
Dos	Cobertura	68,88	54,05	96,54	97,23	45,99	37,89	97,89	99,30	74,72	37
	Déficit	31,12	45,95	3,46	2,77	54,01	62,11	2,11	0,70	25,28	
Tres	Cobertura	50,97	30,19	71,50	90,75	31,82	25,51	87,51	100,00	61,03	53
	Déficit	49,03	69,81	28,50	9,25	68,18	74,49	12,49	0,00	38,97	
Cuatro	Cobertura	14,29	2,14	67,85	75,63	20,94	0,34	48,70	61,66	36,44	70
	Déficit	85,71	97,86	32,15	24,37	79,06	99,66	51,30	38,34	63,56	
Cinco	Cobertura	19,48	0,00	18,84	24,58	21,08	0,31	17,84	37,14	17,41	77
	Déficit	80,52	100,00	81,16	75,42	78,92	99,69	82,16	62,86	82,59	
Promedio		50,72	37,28	70,95	77,64	41,34	30,45	70,39	79,62	57,30	278
Promedio		49,28	62,72	29,05	22,36	58,66	69,55	29,61	20,38	42,70	

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PARROQUIA CANOA**

Sector homogéneo	Cobertura	Infraestructura básica					Infraestructura complementa.		Servicio municipal	Porm.	# de manz.
		Alc. San.	Alc. Pluv	Agua Potab.	Energ. Alu Pú	Vías	A y b	Red Telef.	Rec. Bas.		
Uno	Cobertura	100,00	100,00	100,00	100,00	29,70	32,00	75,00	100,00	79,59	16,00
	Déficit	0,00	0,00	0,00	0,00	70,30	68,00	25,00	0,00	20,41	
Dos	Cobertura	100,00	100,00	100,00	100,00	39,08	36,74	33,11	83,11	74,01	27,00
	Déficit	0,00	0,00	0,00	0,00	60,92	63,26	66,89	16,89	26,00	
Tres	Cobertura	48,57	48,57	27,41	60,62	23,91	2,74	2,74	36,34	31,36	35,00
	Déficit	51,43	51,43	72,59	39,38	76,09	97,26	97,26	63,66	68,64	
Cuatro	Cobertura	0,00	0,00	0,00	5,31	24,80	0,00	0,00	3,57	4,21	28,00
	Déficit	100,00	100,00	100,00	94,69	75,20	100,00	100,00	96,43	95,79	
Promedio		62,14	62,14	56,85	66,48	29,37	17,87	27,71	55,76	47,29	106,00
Promedio		37,86	37,86	43,15	33,52	70,63	82,13	72,29	44,25	52,71	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la

base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente.

VALOR M2 DE TERRENO - CATASTRO 2013
AREA URBANA PARROQUIA SAN VICENTE

Sector Homog.	Limite Super.	Valor m2	Limite Infer.	Valor m2	# de Man.
1	9,52	90,00	8,00	75,63	41,00
2	7,94	50,00	6,02	37,91	37,00
3	5,97	90,00	5,02	75,68	53,00
4	4,67	60,00	3,01	38,61	70,00
5	2,93	90,00	1,07	32,87	77,00

VALOR M2 DE TERRENO - CATASTRO 2013
AREA URBANA PARROQUIA CANOA

Sector Homog.	Límite Super.	Valor m2	Límite Infer.	Valor m2	# de manz.
1	8,33	100,00	7,33	88,00	16,00
2	7,29	70,00	5,71	54,83	27,00
3	5,56	50,00	2,02	18,15	35,00
4	1,91	90,00	1,35	63,56	28,00

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

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	FACTOR
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.- TOPOGRÁFICOS	
2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95

2.2 TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	FACTOR
3.1 INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2 VÍAS	FACTOR
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3 INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN
BIENIO 2014 - 2015 MUNICIPIO DE SAN VICENTE**

Columnas y pilastras	No tiene	H. A.	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	Total
	0,0000	2,6998	1,4608	0,7258	0,5155	0,5494	0,4855	0,4855	0,0000
Vigas y cadenas	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,9611	0,4484	0,5863	0,1204	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Entre pisos	No tiene	Los. Hor.Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov. Ladill	Bov. Piedra	
	0,0000	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0,0000
Paredes	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. Fina	Mad. Común	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716
Escalera	Hor. Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor. Simple			
	0,0435	0,0377	0,0295	0,0260	0,0189	0,0403	0,0000	0,0000	0,0000
Cubierta	Est. Estruc	Los. Hor.Ar	Vig. Metáli	Mad. Fina	Mad. Común	Caña			
	12,3730	1,9259	1,5693	1,1413	0,5700	0,2226	0,0000	0,0000	0,0000
Reves. de pisos	Cem. Alisa	Mármol	Ter. Marmet	Bal. Cerámi	Bal. Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,1933
Reves. Interiores	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
	0,0000	3,8399	0,6795	0,4378	0,2475	1,0677	1,1716	3,0867	0,0000
Reves. Exteriores	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Mármol-Mar	Graf-Chaf-	Alu-minio	Cem. Alisad
	0,0000	0,8598	0,3149	0,2029	0,0902	1,2423	0,5413	1,7394	2,1968
Reves. Escalera	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Mármol-Mar	Pied-Ladr.	Bal. Cement	
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000
Tumbados	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0,0000
Cubierta	Enl. Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal. Cerámi	Bal. Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,3217	1,2840	0,8189	0,6598	0,4373	0,8410	0,5700	0,4237	0,1220
Puertas	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Hie. Madera	Enro-llable		
	0,0000	1,1710	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0,0000	0,0000
Ventanas	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0,0000	0,0000	0,0000
Cubre ventanas	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,0000
Closets	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Sanitarios	No tiene	Pozo Ciego	C.Ag. Servi	C.Ag. Lluvi	Can. Combin				
	0,0000	0,1130	0,2718	0,2718	0,9794	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Baños	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0326	0,0558	0,0837	0,1023	0,1488	0,1674	0,2232	0,4651
Eléctricas	No tiene	Alam. Ext.	Tub. Exteri	Empo-trados					
	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Especiales	No tiene	Ascensor	Piscina	Sau. Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

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

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

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

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

Art. 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 COOTAD y otras leyes.

Art. 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 ubicados

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

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

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

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

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

Art. 29.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.70o/oo (CERO PUNTO SETENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

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

Art. 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.

Art. 34.- 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	1%

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 36. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 38.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial

- 02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

07.-) Gastos e Inversiones

Art. 39. –VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura

del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN VICENTE

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4

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

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 5.1	3830	3404	3021	2468	2000	1574	1106	638
SH 5.2	2872	2553	2266	1851	1500	1181	830	479
SH 5.3	1915	1766	1511	1234	1000	787	553	319
SH 5.4	1532	1362	1243	987	800	630	443	255
SH 6.1	1197	1053	934	789	500	500	329	197
SH. 5.11	574468	510638	453191	370213	100000	236170	165957	95745

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.-	GEOMÉTRICOS:	
1.1	FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98
	REGULAR	
	IRREGULAR	
	MUY IRREGULAR	
1.2	POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96
	CAPITAL PROVINCIAL	
	CABECERA CANTONAL	
	CABECERA PARROQUIAL	
	ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3	SUPERFICIE	2.26 A 0.65
	0.0001 a 0.0500	

	0.0501 a 0.1000	
	0.1001 a 0.1500	
	0.1501 a 0.2000	
	0.2001 a 0.2500	
	0.2501 a 0.5000	
	0.5001 a 1.0000	
	1.0001 a 5.0000	
	5.0001 a 10.0000	
	10.0001 a 20.0000	
	20.0001 a 50.0000	
	50.0001 a 100.0000	
	100.0001 a 500.0000	
	+ de 500.0001	
2.-	TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
	PLANA	
	PENDIENTE LEVE	
	PENDIENTE MEDIA	
	PENDIENTE FUERTE	
3.-	ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
	PERMANENTE	
	PARCIAL	
	OCASIONAL	
4.-	ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
	PRIMER ORDEN	
	SEGUNDO ORDEN	
	TERCER ORDEN	
	HERRADURA	
	FLUVIAL	
	LÍNEA FÉRREA	
	NO TIENE	
5.-	CALIDAD DEL SUELO	
5.1	TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
	DESLAVES	
	HUNDIMIENTOS	
	VOLCÁNICO	
	CONTAMINACIÓN	
	HELADAS	
	INUNDACIONES	
	VIENTOS	
	NINGUNA	
5.2	EROSIÓN	0.985 A 0.96
	LEVE	
	MODERADA	
	SEVERA	
5.3	DRENAJE	1.00 A 0.96
	EXCESIVO	
	MODERADO	
	MAL DRENADO	
	BIEN DRENADO	
6.-	SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
5	INDICADORES	
4	INDICADORES	
3	INDICADORES	
2	INDICADORES	
1	INDICADOR	
0	INDICADORES	

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

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

Valoración individual del terreno

VI = S x Vsh x Fa

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 10/100 (uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A

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

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

Art. 44. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 45.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 46.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, a los veintiséis días del mes de Diciembre del año dos mil Trece.

f.) Ing. Humberto Antonio García Farina, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

f.) Ab. Rafael Espinoza Castro, Secretario General (e) Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

Certificado de Discusión.- *Certifico:* que **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 - 2015**, fue discutido y aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, en las Sesiones de Concejo realizadas en los días jueves 19 y jueves 26 de Diciembre del 2013.

f.) Ab. Rafael Espinoza Castro, Secretario General (e) Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

Cumpliendo con lo establecido en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez aprobada por el Concejo La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación,

Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 -2015, remito la misma al Sr. Ing. Humberto Antonio García Farina, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, para que en su calidad de ejecutivo del mismo, la sancione o la observe en el plazo de ocho días, los que empezarán a decurrir a partir de la presente fecha.

San Vicente, 26 de Diciembre del 2013.

Lo certifico.

f.) Ab. Rafael Espinoza Castro, Secretario General (e) Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

GAD MUNICIPAL DE SAN VICENTE.- San Vicente, 26 de Diciembre del 2013.- las 09h30.- Vistos.- Dentro del plazo legal correspondiente señalado en el art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) sanciono **“La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 -2015**, por considerar de que en la aprobación del mismo por parte del Concejo no se ha violentado el trámite legal correspondiente al igual de que dicha normativa está de acuerdo con la Constitución y las leyes, para que entre en vigencia sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web de la Institución. Hecho lo cual dispongo que sea remitida en archivo digital las gacetas oficiales a la asamblea nacional. si se tratase de normas de carácter tributario, además se las promulgarán y remitirán para su publicación en el Registro Oficial.

f.) Ing. Humberto Antonio García Farina, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

Certifico que el Sr. Ing. Humberto Antonio García Farina, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, sancionó **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 -2015**, el 26 de Diciembre del 2013.

Lo certifico:

f.) Ab. Rafael Espinoza Castro, Secretario General (e) Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente.

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