

REGISTRO OFICIAL

Organo del Gobierno del Ecuador



Suplemento del Registro Oficial

Año I- Quito, Viernes 28 de Diciembre de 2007 - N° 241



Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República
Responsabilidad de la Dirección del Registro Oficial



REGISTRO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Año I -- Quito, Viernes 28 de Diciembre del 2007 -- N° 241

DR. RUBEN DARIO ESPINOZA DIAZ
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez
Dirección: Telf. 2901 - 629 -- Oficinas centrales y ventas: Telf. 2234 - 540
Distribución (Almacén): 2430 - 110 -- Mañosca N° 201 y Av. 10 de Agosto
Sucursal Guayaquil: Calle Chile N° 303 y Luque -- Telf. 2527 - 107
Suscripción anual: **US\$ 300** -- Impreso en Editora Nacional
1.700 ejemplares -- **40 páginas** -- **Valor US\$ 1.25**

SUPLEMENTO

SUMARIO:

	Págs.		Págs.
FUNCION EJECUTIVA		- Cantón Naranjito: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008 – 2009	19
ACUERDOS:			
MINISTERIO DE INCLUSION ECONOMICA Y SOCIAL:		- Cantón Suscal: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008 – 2009	31
0612 Autorízase el cambio de nombre del Centro de Desarrollo Infantil “Mi Castillo de Papel”, ubicado en el cantón Quito, provincia de Pichincha, por el de “Mario Benedetti”	1	- Gobierno Autónomo del Cantón Nobol: Que regula la tasa de concesión de la tasa de habilitación o permiso anual de funcionamiento de los establecimientos turísticos, industriales, comerciales, financieros y otros	38
0622 Autorízase el funcionamiento del Centro de Desarrollo Infantil “Hermano Miguel”, ubicado en el cantón Quito, provincia de Pichincha	3		
ORDENANZAS MUNICIPALES:			
- Gobierno Municipal de La Joya de los Sachas: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 – 2009	4	No. 0612	
		María de Lourdes Portaluppi SUBSECRETARIA DE PROTECCION FAMILIAR	
- Gobierno Municipal del Cantón Mira: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008 - 2009	11	Considerando:	
		Que, el Ministerio de Bienestar Social, fue constituido mediante Decreto No. 3815 de agosto 7 de 1979, publicado	

en el Registro Oficial No. 208 de junio 12 de 1980, como organismo responsable de formular, dirigir y ejecutar la política social en materia de seguridad social, protección de menores, cooperativismo y bienestar social;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 23 de enero 27 del 2000, publicado en el Registro Oficial No. 8 de febrero del 2000, al Ministerio de Bienestar Social se le asignó la responsabilidad de coordinar las políticas de acción social a favor de los grupos vulnerables del país especialmente en aquellos que se encuentran en situación de extrema pobreza;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 0264 de 2 de agosto del 2006, publicado en el Registro Oficial No. 346 de 31 de agosto del 2006, el Ministro de Bienestar Social emite el Estatuto Orgánico de Gestión por Procesos del Ministerio de Bienestar Social;

Que, dentro de los procesos agregadores de valor, se constituye la Subsecretaría de Protección Familiar e intrínsecamente como Unidad Administrativa la Dirección de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia, cuya misión es proponer, impulsar, ejecutar y evaluar las políticas nacionales y sectoriales de niñez y adolescencia, en los ámbitos de: Desarrollo Infantil, adopciones y protección especial mediante planes, programas y proyectos en el marco de la protección integral en coordinación con los diferentes organismos del Sistema Nacional Descentralizado de Protección Integral a la Niñez y Adolescencia y de la normativa nacional e internacional de niñez y adolescencia;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 9 de 15 de enero del 2007, se nombró a la economista Jeannette Sánchez Zurita, Ministra de Bienestar Social;

Que, entre las atribuciones y responsabilidades de la Subsecretaría de Protección Familiar constantes en el Estatuto Orgánico de Gestión por procesos del Ministerio de Bienestar Social, publicado en el Registro Oficial No. 346 de 31 de agosto del 2006, consta la de ejercer las funciones, atribuciones, delegaciones y responsabilidades que le corresponden en relación a los programas y proyectos del área de acción de la Subsecretaría de Protección Familiar;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 10 del Reglamento para el establecimiento, autorización y funcionamiento de los centros de Desarrollo Infantil, aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 2324 del 22 de marzo del 2001, y publicado en el Registro Oficial No. 309 del 19 de abril de mismo año, considera que el acuerdo ministerial que autoriza y legaliza el funcionamiento del centro infantil, no es documento negociable ni transferible;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 0010 de 8 de marzo del 2004, se autorizó el funcionamiento del Centro de Desarrollo Infantil "MI CASTILLO DE PAPEL", bajo la responsabilidad de la Lic. Norma Cecilia Pavón Muñoz;

Que, mediante oficio s/n de 5 de junio del 2006, la Lic. Norma Cecilia Pavón Muñoz propietaria y representante legal de la institución, solicitó al Director Nacional de Protección de Menores la autorización para el cambio de nombre del Centro de Desarrollo Infantil denominado "MI CASTILLO DE PAPEL" al de "MARIO BENEDETTI";

Que, mediante informe técnico No. 00061-2006-UTDI-NC, de fecha 25 de octubre del año 2006, la Unidad Técnica de Desarrollo Infantil, del subproceso de Atención Integral a Niñez y Adolescencia, emite informe favorable para que se proceda con lo solicitado;

Que, mediante oficio No. 00387-2007-UTDI-DAINA-MBS, de 7 de junio del 2007, la Directora de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia, solicitó a la señora María de Lourdes Portaluppi, Subsecretaria de Protección Familiar, la suscripción del presente instrumento legal;

Que, el artículo 179 numeral 6 de la Constitución Política de la República, en armonía con el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, preceptúan que corresponde a los ministros de Estado expedir las normas, acuerdos y resoluciones que requieran para la gestión ministerial;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 0011 de 16 de febrero del 2007, la Eco. Jeannette Sánchez Zurita, Ministra de Bienestar Social, delegó atribuciones a la Subsecretaría de Protección Familiar, entre ellas la expedición y suscripción de los actos y hechos necesarios para el ejercicio de las atribuciones y responsabilidades previstas en el Estatuto Orgánico de Gestión por Procesos del Ministerio de Bienestar Social; y,

En ejercicio de las facultades delegadas por la Ministra de Bienestar Social,

Acuerda:

Art. 1.- Autorizar el cambio de nombre del Centro de Desarrollo Infantil "MI CASTILLO DE PAPEL", ubicado en la avenida de la Prensa N67-176 y David Ledesma del cantón Quito, provincia de Pichincha, por el de "MARIO BENEDETTI", bajo la responsabilidad de su misma propietaria la señora Lic. Norma Cecilia Pavón Muñoz, quien ostenta la calidad de representante legal, administrativa y técnica del centro de desarrollo infantil ante la Unidad Administrativa de la Dirección de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia, dependiente de la Subsecretaría de Protección Familiar.

Art. 2.- Disponer que la representante legal del Centro de Desarrollo Infantil "MARIO BENEDETTI", presente a la Dirección de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia, en el mes de agosto de cada año, el informe anual referente al funcionamiento técnico y administrativo del centro, de conformidad con los instrumentos técnicos definidos para el efecto. De igual manera, deberá informar obligatoriamente los cambios de local, número telefónico, de personal u otros importantes que se produjeran en la institución; el nuevo personal deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento que norma el funcionamiento de los centros de desarrollo infantil.

Art. 3.- Disponer que la Dirección de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia realice las acciones de supervisión y control del funcionamiento del Centro de Desarrollo Infantil "MARIO BENEDETTI", de conformidad con el reglamento vigente, para lo cual el centro deberá prestar las facilidades del caso.

Art. 4.- En caso de incumplimiento de leyes, normas y disposiciones emanadas por la autoridad competente al centro, previo informe técnico correspondiente, se impondrán las sanciones previstas en el reglamento vigente, y de ser el caso dispondrá la suspensión temporal o definitiva del centro de desarrollo infantil en mención.

Art. 5.- La veracidad de los documentos ingresados es de exclusiva responsabilidad de los peticionarios; de comprobarse su falsedad u oposición legalmente fundamentada de parte interesada, este Ministerio se reserva el derecho de dejar sin efecto el presente acuerdo ministerial.

Art. 6.- La solución de los conflictos que se presentaren al interior de la institución y de ésta con otras organizaciones que no pudieren ser resueltas por mutuo acuerdo, se someterán a las disposiciones de la Ley de Mediación y Arbitraje, publicada en el Registro Oficial No. 145 de septiembre 4 de 1997.

El presente acuerdo entra en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a 24 de julio del 2007.

f.) María de Lourdes Portaluppi, Subsecretaria de Protección Familiar.

MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL.- SECRETARIA GENERAL.- M.B.S.- Es fiel copia del original.- Lo certifico.- f.) Ing. C.P.A. Sandra Cárdenas Vela, Secretaria General.- 15 de agosto del 2007.

No. 0622

**María de Lourdes Portaluppi
SUBSECRETARIA DE PROTECCION
FAMILIAR**

Considerando:

Que, el Ministerio de Bienestar Social fue constituido mediante Decreto Ejecutivo No. 3815 de agosto 7 de 1979, publicado en el Registro Oficial No. 208 de junio 12 de 1980, como organismo responsable de formular, dirigir y ejecutar la política social en materia de seguridad social, protección de menores, cooperativismo y bienestar social;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 23 de enero 27 del 2000, publicado en el Registro Oficial No. 8, el 2 de febrero del 2000, al Ministerio de Bienestar Social, se le asignó la responsabilidad de coordinar las políticas de acción social a favor de los grupos vulnerables del país, especialmente en aquellos que se encuentran en situación de extrema pobreza;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 0264 del 2 de agosto del 2006, publicado en el Registro Oficial No. 346 del 31 de agosto del 2006, se emite el Estatuto Orgánico de Gestión por Procesos del Ministerio de Bienestar Social;

Que, dentro de los procesos agregadores de valor, se constituye la Subsecretaría de Protección Familiar e intrínsecamente como Unidad Administrativa la Dirección de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia, cuya misión es proponer, impulsar, ejecutar y evaluar las políticas nacionales y sectoriales de niñez y adolescencia, en los ámbitos de: Desarrollo Infantil, adopciones y protección especial mediante planes, programas y proyectos en el marco de la protección integral en coordinación con los diferentes organismos del Sistema Nacional Descentralizado de Protección Integral a la Niñez y Adolescencia y de la normativa nacional e internacional de niñez y adolescencia;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 9 de 15 de enero del 2007, se nombró a la economista Jeannette Sánchez Zurita, Ministra de Bienestar Social;

Que, entre las atribuciones y responsabilidades de la Subsecretaría de Protección Familiar constantes en el Estatuto Orgánico de Gestión por procesos del Ministerio de Bienestar Social, publicado en el Registro Oficial No. 346 de 31 de agosto del 2006, consta la de ejercer las funciones, atribuciones, delegaciones y responsabilidades que le corresponden en relación a los programas y proyectos del área de acción de la Subsecretaría de Protección Familiar;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 10 del Reglamento para el Establecimiento, Autorización y Funcionamiento de los Centros de Desarrollo Infantil, aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 2324 del 22 de marzo del 2001, y publicado en el Registro Oficial No. 309 del 19 de abril del mismo año, considera que el acuerdo ministerial que autoriza y legaliza el funcionamiento del centro infantil, no es documento negociable;

Que, mediante comunicación innumerada de 13 de septiembre del 2006 y 21 de mayo del 2007, las licenciadas Adriana Reinoso y Mercedes Reinoso, solicitaron a la Directora Nacional de Protección de Menores, la autorización para el funcionamiento del Centro de Desarrollo Infantil "HERMANO MIGUEL", para lo cual acompañaron la documentación prevista en el Art. 12 del Reglamento para el establecimiento, autorización y funcionamiento de los centros de desarrollo infantil;

Que, mediante informes técnico y jurídico No. 000113-2007-UTDI-NC y 0092-2007-UTDI-RHM de fecha 9 de julio del año 2007, suscritos por la Lic. Nancy Carrillo Chico y el Dr. René Heredia Mejía, respectivamente, la Unidad Técnica de Desarrollo Infantil y el abogado de la Dirección de Atención Integral a Niñez y Adolescencia, emiten informes favorables para que se proceda con lo solicitado;

Que, mediante oficio No. 00447-2007-AINA-UTDI-MBS de 9 de julio del 2007, la Lic. Rosario Gómez Santos, Directora de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia solicitó a la señora María de Lourdes Portaluppi, Subsecretaria de Protección Familiar la suscripción del presente instrumento legal;

Que, el artículo 179 numeral 6 de la Constitución Política de la República, en armonía con el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, preceptúan que corresponde a los ministros de Estado expedir las normas, acuerdos y resoluciones que requieran para la gestión ministerial;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 0011 de 16 de febrero del 2007, la Eco. Jeannette Sánchez Zurita, Ministra de Bienestar Social, delegó atribuciones a la Subsecretaría de Protección Familiar, entre ellas la expedición y suscripción de los actos y hechos para autorizar el funcionamiento de los centros de atención de niñez y adolescencia que sean de su competencia;

Que, dentro de la Agenda Social del Gobierno Nacional, el Ministerio de Bienestar Social se ha propuesto como política la coordinación y articulación intersectorial que dé como resultado la existencia de niños sin hambre ni desnutrición, con equidad de derechos desde el principio de la vida, viviendo sin violencia y con posibilidades de acceso a la escuela y a cuidados diarios de calidad, a fin de lograr su desarrollo integral; y,

En ejercicio de las facultades delegadas por la Ministra de Bienestar Social,

Acuerda:

Art. 1.- Autorizar el funcionamiento del Centro de Desarrollo Infantil **"HERMANO MIGUEL"**, ubicado en la calle José Egusquiza y Huaca S1079, parroquia La Magdalena del cantón Quito, provincia de Pichincha, propiedad de los señores Adriana Catalina Reinoso Huaca, Mercedes Patricia Reinoso Huaca y Sergio Daniel Reinoso Huaca, bajo la responsabilidad de la licenciada Adriana Catalina Reinoso Huaca, en calidad de representante legal, responsable administrativa y técnica del centro de desarrollo infantil ante la Unidad Administrativa de la Dirección de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia, dependiente de la Subsecretaría de Protección Familiar.

Art. 2.- Autorizar al indicado centro de desarrollo infantil, la atención integral de 60 niños y niñas, de 2 a 5 años de edad, con la obligación de recibir en calidad de becados, un número equivalente al 10% del cupo aprobado.

Art. 3.- Autorizar el costo de la pensión de \$ 50 dólares mensuales por servicio de medio tiempo, en armonía a lo que establece el reglamento vigente. La Dirección de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia podrá autorizar el incremento del costo de pensiones, previo informe de la Unidad Técnica de Desarrollo Infantil.

Art. 4.- Disponer que la representante legal del Centro de Desarrollo Infantil **"HERMANO MIGUEL"**, presente a la Dirección de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia, en el mes de agosto de cada año, el informe anual referente al funcionamiento técnico y administrativo del centro, de conformidad con los instrumentos técnicos definidos para el efecto. De igual manera, deberá informar obligatoriamente los cambios de local, número telefónico, de personal u otros importantes que se produjeren en la institución; el nuevo personal deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento que norma el funcionamiento de los centros de desarrollo infantil.

Art. 5.- Disponer que la Dirección de Atención Integral a la Niñez y Adolescencia realice las acciones de supervisión y control del funcionamiento del Centro de Desarrollo Infantil **"HERMANO MIGUEL"**, de conformidad con el reglamento vigente, para lo cual el centro deberá prestar las facilidades del caso.

Art. 6.- En caso de incumplimiento de leyes, normas y disposiciones emanadas por la autoridad competente al centro, previo informe técnico correspondiente, se impondrán las sanciones previstas en el reglamento vigente, y de ser el caso dispondrá la suspensión temporal o definitiva del centro de desarrollo infantil en mención.

Art. 7.- La veracidad de los documentos ingresados es de exclusiva responsabilidad de los peticionarios; de comprobarse su falsedad u oposición legalmente fundamentada de parte interesada, este Ministerio se reserva el derecho de dejar sin efecto el presente acuerdo ministerial.

Art. 8.- La solución de los conflictos que se presentaren al interior de la institución y de ésta con otras organizaciones que no pudieren ser resueltas por mutuo acuerdo, se someterán a las disposiciones de la Ley de Mediación y Arbitraje, publicada en el Registro Oficial No. 145 de septiembre 4 de 1997.

El presente acuerdo entra en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a 24 de julio del 2007.

f.) María de Lourdes Portaluppi, Subsecretaria de Protección Familiar.

MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL.- SECRETARIA GENERAL.- M.B.S.- Es fiel copia del original.- Lo certifico.- f.) Ing. Sandra Cárdenas Vela, Secretaria General.- 15 de agosto del 2007.

**EL GOBIERNO MUNICIPAL DE
LA JOYA DE LOS SACHAS**

Considerando:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

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

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

Que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble

y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación;

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

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

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

Expide:

La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2008 - 2009.

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

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 331 a 337 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

- 1.- El impuesto a los predios rurales

Art. 3.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1.- Identificación predial.
- 2.- Tenencia.
- 3.- Descripción del terreno.
- 4.- Infraestructura y servicios.
- 5.- Uso y calidad del suelo.
- 6.- Descripción de las edificaciones.
- 7.- Gastos e inversiones.

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de La Joya de Los Sachas.

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

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

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

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ley; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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

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.

SECTORES HOMOGENEOS DEL AREA RURAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS

N°	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 4.2
3	SECTOR HOMOGENEO 4.3
4	SECTOR HOMOGENEO 4.4
5	SECTOR HOMOGENEO 4.5
6	SECTOR HOMOGENEO 4.6
7	SECTOR HOMOGENEO 4.7

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 agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante

un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGENE O	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 4.1	1819,35	1625,81	1412,90	1200,00	987,10	774,19	561,29	348,39
SH 4.2	1516,13	1354,84	1177,42	1000,00	822,58	645,16	467,74	290,32
SH 4.3	1364,52	1219,35	1059,68	900,00	740,32	580,65	420,97	261,29
SH 4.4	1212,90	1083,87	941,94	800,00	658,06	516,13	374,19	232,26
SH 4.5	909,68	812,90	706,45	600,00	493,55	387,10	280,65	174,19
SH 4.6	823,26	735,68	639,34	543,00	446,66	350,32	253,98	157,65
SH 4.7	818,71	731,61	635,81	540,00	444,19	348,39	252,58	156,77

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra 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 MODIFICACION POR INDICADORES		
1.- GEOMETRICOS:		0.5001 a 1.0000
1.1. FORMA DEL PREDIO	1.00 a 0.98	1.0001 a 5.0000
- REGULAR		5.0001 a 10.0000
- IRREGULAR		10.0001 a 20.0000
- MUY IRREGULAR		20.0001 a 50.0000
		50.0001 a 100.0000
		100.0001 a 500.0000
		+ de 500.0001
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 a 0.96	2.- TOPOGRAFICOS
CAPITAL PROVINCIAL		PLANA
CABECERA CANTONAL		PENDIENTE LEVE
CABECERA PARROQUIAL		PENDIENTE MEDIA
ASENTAMIENTO URBANOS		PENDIENTE FUERTE
1.3. SUPERFICIE	2.26 a 0.65	3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO
0.0001 a 0.0500		PERMANENTE
0.0501 a 0.1000		PARCIAL
0.1001 a 0.1500		OCASIONAL
0.1501 a 0.2000		4.- ACCESOS Y VIAS DE COMUNICACION
0.2001 a 0.2500		PRIMER ORDEN
0.2501 a 0.5000		SEGUNDO ORDEN
		TERCER ORDEN
		HERRADURA
		FLUVIAL
		LINEA FERREA
		NO TIENE
		5.- CALIDAD DEL SUELO
		5.1.- TIPO DE RIESGOS
		DESLAVES
		HUNDIMIENTOS
		VOLCANICO

CONTAMINACION
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACION

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMETRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VIAS DE COMUNICACION

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BASICOS

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.

5.2.- EROSION 0.985 a 0.96

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 a 0.96

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BASICOS 1.00 a 0.942

- 1.- ELECTRICIDAD
- 2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 3.- ALCANTARILLADO
- 4.- TELEFONO
- 5.- TRANSPORTE PUBLICO
- 6.- NO TIENE

Las particularidades físicas de cada terreno 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 hectárea de sector homogéneo 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

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

b) Valor de edificaciones

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

**FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR DEL M² DE EDIFICACION
CATASTRO RURAL 2008-2009 MUNICIPIO DE LA JOYA DE LOS SACHAS**

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	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.	Mad.	Caña

							Fina	Común	
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716

**FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR DEL M² DE EDIFICACION
CATASTRO RURAL 2008-2009 MUNICIPIO DE LA JOYA DE LOS SACHAS**

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.-	Aluminio	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	Enrollabl e		
	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
ELECTRICAS	No tiene	Alam. Ext.	Tub. Exteri.	Empotrados					
	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 asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años cumplidos	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
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/ Tapial
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
55-56	0.46	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

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

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,7	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
AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto
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	0,5	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	0,4	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
AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto
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	0,3	0
85-88	1	0,3	0
89	1	0,29	0

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

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

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

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

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.70 ‰ (cero coma setenta por mil) calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. N° 429, 27 septiembre del 2004.

Art. 11.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 322 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 12.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 323 de la Ley de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Art. 13.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la Oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 14.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. En el caso de que el pago se efectuó de forma anual no se liquidarán descuentos ni recargos.

Los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 346 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

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

Art. 15.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 16.- LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17.- IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 18.- NOTIFICACION.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 19.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos

previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

Art. 22.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial.

Art. 23.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de La Joya de los Sachas, a los siete días del mes de diciembre del 2007.

f.) Ing. Vicente Julián Barba Ramos, Vicepresidente.

f.) Lic. Galo Ortiz Pico, Secretario de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSION.- CERTIFICO: Que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en dos sesiones ordinarias realizadas en los días cuatro y siete de diciembre del 2007.

f.) Lic. Galo Ortiz Pico, Secretario del Concejo.

VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS, a los siete días del mes de diciembre del 2007, a las 14horas.- Vistos: De conformidad con el Art. 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Ing. Vicente Julián Barba Ramos, Vicepresidente.

ALCALDIA DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS, a los once días del mes de diciembre del 2007, a las 11horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen

Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- **SANCIONO.-** La presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

f.) Dr. Teodoro Bermeo Vélez, Alcalde del cantón La Joya de los Sachas.

Proveyó y firmó la presente ordenanza, el Dr. Teodoro Bermeo Vélez, Alcalde del Gobierno Municipal de La Joya de los Sachas, el once de diciembre del 2007.

La Joya de los Sachas, 11 de diciembre del 2007.

Certifico.

f.) Lic. Galo Ortiz Pico, Secretario del Concejo.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MIRA

Considerando:

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

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

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

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

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

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

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

Expede:

La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008-2009.

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

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

- a) El impuesto a los predios urbanos.
- b) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 3.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

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

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las

sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

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

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

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

a) Valor de terrenos

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

**CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CANTON MIRA**

SECTOR		AlcSan	Ase Ca	Agua P.	En y Ap	Vías	A y B	RedTel .	RecBas	PROMEDIO
HOMOG										
UNO	COBERTURA	100,00	0,00	100,00	100,00	88,38	100,00	100,00	98,78	85,9
	DEFICIT	0,00	100,00	0,00	0,00	11,62	0,00	0,00	1,22	14,1
DOS	COBERTURA	100,00	0,00	94,31	97,47	83,51	100,00	82,78	83,56	80,20
	DEFICIT	0,00	100,00	5,69	2,53	16,49	0,00	17,22	16,44	19,80
TRES	COBERTURA	81,79	0,00	93,90	78,78	39,54	52,16	41,52	77,33	58,13
	DEFICIT	18,21	100,00	6,10	21,22	60,46	47,84	58,48	22,67	41,87
CUATRO	COBERTURA	49,00	0,00	77,17	53,17	52,16	52,58	25,29	54,13	46,69
	DEFICIT	41,00	100,00	22,83	46,83	47,84	47,42	74,71	45,87	53,31
CINCO	COBERTURA	30,13	0,00	42,13	33,02	31,56	6,67	11,22	37,11	23,98
	DEFICIT	69,87	100,00	57,87	66,98	68,44	93,33	88,78	66,89	91,24
SEIS	COBERTURA	13,18	0,00	10,96	10,54	21,32	0,00	4,24	9,88	8,76
	DEFICIT	86,82	100,00	89,04	89,46	78,68	100,00	95,76	90,12	49,39
PROMEDIO	COBERTURA	64,02	0,00	69,75	62,16	52,74	51,90	44,17	60,13	50,61

PROMEDIO	DEFICIT	35.98	100,00	30.25	37.84	47.26	48.10	55.83	39.87	49.39
----------	---------	-------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

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

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

SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	8.88	16	7.78	14.02	
2	7.68	12	5.56	8.69	
3	5.49	8.50	3.43	5.31	
4	3.10	5.00	2.16	3.48	
5	1.98	3.00	0.82	1.24	
LIM.URB.		1.00			

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

**CUADRO DE COEFICIENTES
DE MODIFICACION POR INDICADORES**

1.- GEOMETRICOS

1.1.- RELACION FRENTA/FONDO	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.2.- FORMA	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE 1.0 a .95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.- CARACTERISTICAS DEL	COEFICIENTE
---------------------------	-------------

SUELO 1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA COEFICIENTE 1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS COEFICIENTE

3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA 1.0 a .88

AGUA POTABLE
ALCANTARILLADO
ENERGIA ELECTRICA

3.2.- VIAS COEFICIENTE 1.0 a .88

ADOQUIN
HORMIGON
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS COEFICIENTE 1.0 a .93

ACERAS
BORDILLOS
TELEFONO
RECOLECCION DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M² DE SECTOR HOMOGENE O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones

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

estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras

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

MUNICIPIO DE MIRA							
FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL							
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor			Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS				INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,4147	Madera Común	0,215	Madera Común	0,4924	Pozo Ciego	0,0725
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Caña	0,161	Canalización Aguas Servidas	0,2958
Hierro	0,9581	Madera Fina	1,423	Madera Fina	2,7816	Canalización Aguas Lluvias	0,2958
Madera Común	0,645	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,2346	Arena-Cemento	0,3167	Canalización Combinado	1,0631
Caña	0,519	Tierra	0	Tierra	0,1794		
Madera Fina	0,53	Mármol	3,9173	Grafiado	0,3998	Baños	
Bloque	0,3139	Marmeton (Terrazo)	2,4384	Champeado	0,7379	No tiene	0
Ladrillo	0,3139	Marmolina	1,3375	Fibro Cemento	0,663	Letrina	0,0355
Piedra	0,3834	Baldosa Cemento	0,7334	Fibra Sintética	2,4606	Baño Común	0,0608
Adobe	0,3139	Baldosa Cerámica	0,8212	Estuco	0,7379	Medio Baño	0,0912
Tapial	0,3139	Parquet	1,5834			Un Baño	0,1115
		Vinyl	0,565	Cubierta		Dos Baños	0,1621
Vigas y Cadenas		Duela	1,3358	No Tiene	0	Tres Baños	0,1824
No tiene	0	Tablón / Gress	1,5834	Arena-Cemento	0,3497	Cuatro Baños	0,2431
Hormigón Armado	0,9558	Tabla	0,2944	Baldosa Cemento	0,8174	+ de 4 Baños	0,4255
Hierro	0,4814	Azulejo	0,649	Baldosa Cerámica	0,9152		
Madera Común	0,2257	Cemento Alisado	0,2346	Azulejo	0,649	Eléctricas	
Caña	0,0307			Fibro Cemento	0,7187	No tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Teja Común	0,8912	Alambre Exterior	3,1985
		No tiene	0	Teja Vidriada	1,3973	Tubería Exterior	3,2336
Entre Pisos		Madera Común	0,7367	Zinc	0,4757	Empotradas	3,2577
No Tiene	0	Caña	0,3795	Polietileno	0,8165		
Hormigón Armado(Los a)	0,4907	Madera Fina	4,1615	Domos Traslúcido	0,8165		
Hierro	0,2864	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4738	Ruberoy	0,8165		
Madera Común	0,1751	Tierra	0,2684	Paja-Hojas	0,1324		
Caña	0,0622	Mármol	2,995	Cady	0,117		
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115	Tejuelo	0,4612		
Madera y	0,191	Marmolina	1,235				

Ladrillo							
Bóveda de Ladrillo	0,1675	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL							
Bóveda de Piedra	0,541	Baldosa Cerámica	1,224	No tiene	0		
		Azulejo	1,3669	Madera Común	0,6336		
Paredes		Grafiado	1,2702	Caña	0,015		
No tiene	0	Champiado	0,634	Madera Fina	0,8447		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	3,3445	Aluminio	0,9984		
Madera Común	0,7514			Enrollable	0,7972		
Caña	0,4029	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	0,0337		
Madera Fina	4,0822	No tiene	0	Madera Malla	0,03		
Bloque	0,9081	Madera Común	0,3407	Tol Hierro	0,4258		
Ladrillo	0,8154	Madera Fina	0,9296				
Piedra	2,7531	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1317	Ventanas			
Adobe	0,6757	Tierra	0,1244	No tiene	0		
Tapial	0,5734	Mármol	1,2897	Hierro	0,3418		
Bahareque	0,566	Marmetón	1,2897	Madera Común	0,2666		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,2897	Madera Fina	0,5413		
		Baldosa Cemento	0,2227	Aluminio	0,5308		
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406	Enrollable	0,237		
No Tiene	0	Grafiado	0,3023	Hierro-Madera	1		
Hormigón Armado	0,0526	Champiado	0,2086	Madera Malla	0,0705		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	1,6862				
Hormigón Simple	0,1334	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	Cubre Ventanas			
Hierro	0,0398	Cemento Alisado	2,3748	No tiene	0		
Madera Común	0,0312			Hierro	0,1055		
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		Madera Común	0,0822		
Madera Fina	0,089	No tiene	0	Caña	0		
Ladrillo	0,02	Madera Común	0,012	Madera Fina	0,4644		
Piedra	0,0455	Caña	0,015	Aluminio	0,4059		
		Madera Fina	0,0675	Enrollable	0,5699		
Cubierta		Arena-Cemento	0,0077	Madera Malla	0,021		
No Tiene	0	Tierra	0,0044				
Hormigón Armado (Losa)	2,3943	Mármol	0,0451	Closets			
Hierro (Vigas Metálicas)	1,4751	Marmetón	0,0451	No tiene	0		
Estereoestructura	2,6246	Marmolina	0,0451	Madera Común	0,3367		
Madera Común	0,6209	Baldosa Cemento	0,018	Madera Fina	0,9858		
Caña	0,2423	Baldosa Cerámica	0,0623	Aluminio	0,505		
Madera Fina	1,8633	Grafiado	0,3531	Tol Hierro	0,6172		
		Champiado	0,3531				
		Piedra o Ladrillo	0,0201				

		hornamen-tal					
--	--	--------------	--	--	--	--	--

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

**DEPRECIACION
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGUEDAD**



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

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

AFFECTACION

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0

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

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

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

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

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

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

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.2%, calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

- El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 17.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés

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

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

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

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

Art. 20.- NOTIFICACION.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

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

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

Art. 22.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

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

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

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Mira, a los veintiún días del mes de noviembre del año 2007.

f.) Msc. Sandra Hidalgo, Vicepresidenta del Concejo.

f.) Dra. Susana Munala Palacios, Secretaria del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSION.- CERTIFICO: que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Mira, en las sesiones realizadas en los días: lunes doce de noviembre y miércoles 21 de noviembre del 2007.

f.) Dra. Susana Munala Palacios, Secretaria del Concejo.

VICEALCALDIA DEL CANTON – Mira, a 22 de noviembre del 2007, 15h30.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Msc. Sandra Hidalgo, Vicepresidenta del Concejo.

ALCALDIA DEL CANTON - Mira, a veintisiete días de noviembre del año dos mil siete, a las 08h30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- **SANCIONO.-** La presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

f.) Sr. Fausto Ruiz Quinteros, Alcalde del cantón Mira. Proveyó y firmó la presente ordenanza, el señor Fausto Ruiz Quinteros, Alcalde del Gobierno Municipal de Mira, el 27 de noviembre del año 2007.- Certifico.-

f.) Dra. Susana Munala Palacios, Secretaria del Concejo.

**LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL
CANTON NARANJITO**

Considerando:

Que, el Art. 228 de la Constitución Política de la República del Ecuador atribuye al Concejo Municipal la facultad legislativa seccional;

Que, el Art. 340 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal determina que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que será fijado mediante ordenanza por cada Concejo Municipal;

Que, el numeral 11 del Art. 17 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal prohíbe a las autoridades extrañas a la Municipalidad a emitir informes o dictámenes respecto a ordenanzas tributarias;

En uso de las facultades conferidas en los numerales 1 y 23 del Art. 64 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastro y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio;

Que en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete formular y mantener el sistema de catastro de los predios urbanos ubicados en el cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

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

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

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

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

Expide:

La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, para el bienio 2008 - 2009, en el cantón Naranjito.

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de la cabecera cantonal y demás centros poblados que se encuentren debidamente delimitados de conformidad con la ley.

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

1. El impuesto a los predios urbanos.

2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 3.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-

El catastro registrará los elementos cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, 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 de solar;
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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, componente, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y se describen a continuación:

a) VALOR DE TERRENOS

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantifica mediante procedimiento estadístico permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicio instalado en cada una de las áreas del cantón.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con lo que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas sobre los cuales se realiza la investigación de precio de venta de las parcelas o solares, información que será 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.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra 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, dimensión de frente y fondo; accesibilidad de servicios.

Vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calle.

CUADROS DE COBERTURA DEL CANTON NARANJITO

EN UN ANALISIS DE 11.259 PREDIOS

CARACTERISTICAS FORMALES

Detalle	Porcentaje	Números de predios
Calidad del Suelo	48.08%	5413
inundable	57.92%	5846
edificable		11.259
Accesibilidad		
Peatonal	0.67%	75
Calle secundaria	43.73%	4923
Calle principal	43.91%	4944
Avenida/carretera	11.70%	1317
		11.259

CARACTERISTICA DE LA VIA PRINCIPAL

Material de la calzada		
Tierra	6.87%	773
Lastre	80.42%	9054
Asfalto/hormigón	12.72%	1432
		11.259
Aceras y bordillos		
No tiene	87.92%	9899
Si tiene	12.08%	1360
		11.259

SERVICIOS

--	--	--

Agua		
No existe	51.11%	5754
Si existe	48.89%	<u>5505</u>
		11.259
Alcantarillado		
Si existe	13.46%	1516
No existe	86.54%	<u>9743</u>
		11.259
Energía Eléctrica		
No existe	51.91%	5845
Si existe	48.09%	<u>5414</u>
		11.259

EN NUMEROS DE SERVICIOS: AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, RECOLECCION BASURA, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONO

3 o más servicios	66.01%	7432
2 servicios	13.32%	1500
1 sólo servicio	14.70%	1655
Sin servicios	5.97%	<u>672</u>
		11.259
Solares vacíos	50.64%	5701
Solares en construcción	2.42%	272
Solares construidos	46.95%	<u>5286</u>
		11.259

REDES PUBLICAS EN LA VIA

Alumbrado público		
No existe	20.92%	2355
Si existe	79.08%	<u>8904</u>
		11.259
Teléfono		
No existe	33.29%	3641
Si existe	66.71%	<u>7618</u>
		11.259

RECOLECCION DE BASURA

No existe	7.37%	830
Si existe	92.63%	<u>10429</u>
		11.259

ASEO DE CALLES

No existe	91.16%	10264
Si existe	8.84%	<u>995</u>
		11.259

USOS DEL PREDIO

Residencial	51.85%	5839
Comercial	1.24%	140
Industrial	0.00%	0
Turístico	0.01%	1
Recreacional	0.08%	9
Educacional	0.17%	19
Públicos	0.22%	25
Otros	46.43%	5226
		<u>11.259</u>

PERSONERIA JURIDICA

Natural	99.34%	11185
Jurídica Privada	0.08%	9
Jurídica Fiscal	0.58%	<u>65</u>
		11.259

DATOS DE ESCRITURA

Predios con escritura	24.98%	2813
Predios sin escritura	75.02%	<u>8446</u>
		11.259

AREA DE LOS PREDIOS

Area de lotes <300 m2	75.55%	8506
Area de lotes =300 m2	10.16%	1144
Area de lotes >300 m2	14.29%	<u>1009</u>
		11.259

Solares vacíos con tres o más servicios	25.69%	893
--	--------	-----

VALOR DE LA TIERRA SEGUN ZONAS HOMOGENEAS DE LA CABECERA CANTONAL

ZONA 1	VALOR BASE
SECTOR N° 1	90,00
SECTOR N° 2	30,00
SECTOR N° 3	20,00
SECTOR N° 4	10,50
SECTOR N° 5	10,00
SECTOR N° 6	8,00
SECTOR N° 7	8,50
SECTOR N° 8	3,50
SECTOR N° 9	3,20
SECTOR N° 10	3,00
SECTOR N° 11	4,00

ZONA 2	VALOR BASE
SECTOR N° 1	9,50
SECTOR N° 2	3,00
SECTOR N° 3	2,80
SECTOR N° 4	2,40
SECTOR N° 5	1,50

DETALLE DE ZONAS HOMOGENEAS POR MANZANAS

Zona	Sector	Ciudadelas	Valor / m2
1	1	(21 MZ) Casco Central MZ: 81-82-83-84-85-62-63-64-65-66-55-56-57-58-59-48-47-45-40-41-46	\$ 90,00
1	2	(8 MZ) Jaime Roldós MZ: 68-69-70-76-77-78-79-80	\$ 30,00
1	2	(10 MZ) XAVIER MARCOS MZ: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	\$ 30,00

1	2	(3 MZ) San Enrique MZ: 60-61-86	\$ 30,00
1	3	111(MZ) Xavier Marcos MZ: 11-12-13-14-15- 16-17-18-19-20-21-22- 23-24-25-26-27-28-29- 30-31-32-33-34-35-36- 37-38-39-40-41-42-43- 44-45-46-47-48-49-50- 51-52-53-54-55-56-57- 58-59-60-61-62-63-64- 65-66-67-68-69-70-71- 72-73-74-75-76-77-78- 79-80-81-82-83-84-85- 86-87-88-89-90-91-92- 93-94-1-2-3-4-5-14-15- 16-17-18-30-31-32-33- 34-35-52-53-54-55-56- 57-58-59-85-86-87-88	\$ 20,00
1	3	(29 MZ) Jaime Roldós MZ: 19-20-21-36-37- 38-39-40-41-55-56-57- 58-59-60-73-74-75-76- 77-78-95-94-93-71-72- 73-74-75	\$ 20,00
1	3	(16 MZ) San Enrique MZ: 60-61-62-63-64- 65-66-67-78-79-80-81- 82-83-84-85	\$ 20,00
1	3	(5 MZ) San Margarita MZ: 42-43-43-44-44	\$ 20,00
1	3	(55 MZ) San Elías MZ: 4-5-6-7-8-9-10-13- 14-15-16-17-18-24-25- 26-27-28-29-33-34-35- 36-37-38-39-49-50-51- 52-55-56-57-88-30	\$ 20,00
1	4	(6 MZ) Eliécer Pérez Jurado MZ: 45-46-47-48-49-50	\$ 10,50
1	4	(30 MZ) San Enrique MZ: 55-56-57-58-59- 68-69-70-71-72-73-74- 75-76-77-86-87-88-87- 89-90-91-92-93-94-95- 96-97-98-99	\$ 10,50
Zona	Sector	Ciudadelas	Valor / m2
1	5	(22 MZ) Xavier Marcos MZ: 84-83-82-62-61- 60-51-50-49-29-28-27- 26-9-8-7-6-13-11-12- 10-36	\$ 10,00
1	5	(13 MZ) Jaime Roldós MZ: 92-91-80-79-72- 71-54-43-42-35-34-23- 22	\$ 10,00
1	5	(11 MZ) Nuevo San Elías MZ: 58-47-46-38-39- 24-23-18-19-6-5	\$ 10,00
1	6	(15 MZ) Santa Margarita MZ: 42-41-28-27-21-	

		22-23-26-26-25-10-9-8- 7-1	\$ 8,00
1	6	(4 MZ) San Elías MZ: 1-2-3-19	\$ 8,00
1	7	(31 MZ) Nuevo San Elías MZ: 20-21-22-23-24- 25-26-27-28-29-30-31- 32-33-34-35-36-37-40- 41-42-43-44-45-48-49- 50-51-52-53-54- 59-60	\$ 8,50
1	8	(34 MZ) Xavier Marcos MZ: 4-5-6-7-8-9-10-11- 12-13-14-15 20-21-22-23-24-25-44- 45-46-47-48 63-64-65-66-67-77-78- 79-80-81-36Esta mz está en 2 sectores 5 y 8)	\$ 3,50
1	9	(15 MZ) Nuevo San Elías MZ: 1-2-3-4-7-8-9-10- 11-12-13-14-15-16-17	\$ 3,20
1	9	(27 MZ) Xavier Marcos MZ: 1-2-3-16-17-18- 19-37-38-39-40 41-42-43-68-69-70-71- 72-73-74-75-76-89-90- 91-92	\$ 3,20
1	9	(40 MZ) Jaime Roldós MZ: 24-25-26-27-28- 29-30-31-32-33-44-45- 46-47-48-49-50-51-52- 53-61-62-63-64-65-66- 67-68-69-70-81-82-83- 84-85-86-87-88-89-90	\$ 3,20
1	10	(36 MZ) Eliécer Pérez Jurado MZ: 1-2-3-4-5-6-11-12- 13-14-15-16-17-18-19- 20-21-22-23-24-29-30- 31-32-33-34-35-36-37- 38-39-40-51-52-53-54	\$ 3,00
1	11	(5 MZ) Abraham Bitar Dager MZ: 11-12-31-32-30	\$ 4,00
Zona	Sector	Ciudadelas	Valor / m2
2	1	(4 MZ) San Luis (Noboa) MZ: 53-54-67-27	\$ 9,50
2	1	(24 MZ) San Luis MZ: 12-13-14-15-16- 17-18-19-20-21 22-23-24-25-26-27-28- 29-30-31-32-33-34-35- 36	\$ 9,50
2	2	(11 MZ) Santo Domingo MZ: 1-2-3-4-5-6-7-8-9- 10-11	\$ 3,00
2	3	(18 MZ) Asaad Bucaram MZ: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-	

		10-11-12-13-14-15-16-17-18	\$ 2,80
2	3	(8 MZ) San Luis MZ: 19-20-21-22-23-24-26-27	\$ 2,80
2	4	(15 MZ) Dignidad Nacional MZ: 37-38-39-40-41-42-43-44-66-67-68-69-70-71-72	\$ 2,40
2	5	(58 MZ) Asaad Bucaram MZ: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-73	\$ 1,50

COEFICIENTES MODIFICATORIO DE PRECIOS DEL SUELO

CALIDAD DEL SUELO

Inundable	0.0000
Edificable	0.0024

ACCESIBILIDAD AL LOTE

Peatonal	0.0000
Secundaria	0.0018
Principal	0.0036
Avenida/Carretera	0.0072

MATERIAL DE CALZADA

Tierra	0.0000
Lastre	0.0020
Asfalto/Hormigón	0.0040

ACERAS Y BORDILLO

No tiene	0.0000
Si tiene	0.0040

ALUMBRADO PUBLICO

No existe	0.0026
Si existe	0.0056

TELEFONO

No existe	0.0012
Si existe	0.0024

RECOLECCION DE BASURA

No existe	0.0000
Si existe	0.0000

ASEO DE CALLES

No existe	0.0000
Si existe	0.0056

AGUA

No existe	0.0000
Si existe	0.0128

ENERGIA ELECTRICA

No existe	0.0000
Si existe	0.0112

ALCANTARILLADO

No existe	0.0000
Si existe	0.0144

UBICACION

Interior	0.0000
Medianero	0.0026
Esquinero	0.0052
Manzanero	0.0104

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

b) VALOR DE EDIFICACIONES

Se establece el valor de las edificaciones que se haya 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 contarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura entrepisos, paredes, y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, ventanas. En instalaciones; sanitarias 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.

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 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 de aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al manteniendo de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

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 rubros x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

VALORES FINALES DE CONSTRUCCION

MATERIALES DE LOS COMPONENTES

DETALLE VALORES

ESTRUCTURA

Caña	16.00
Madera	21.76
Hormigón	81.80

PAREDES

No tiene	0.00
Caña	17.00
Madera	21.59
Ladrillo	49.28
Bloque	46.96

CONTRAPISO

Tierra	0.00
Caña	4.00
Madera	5.35
Hormigón	7.48

CUBIERTA/ENTREPISO

Vegetal	10.00
Zinc	13.00
Madera	15.00
Eternit	15.00
Hormigón	45.37

INDICADORES GENERALES DE ACABADOS

PISO	PORCENTAJES
No tiene	
Cemento Alisado	0.20
Madera/Duelas	0.24
Baldosa	0.27
Cerámica	0.29

TUMBADO

No tiene	0.00
Si tiene	0.22

VENTANAS

No tiene	
Madera	0.21
Aluminio y Vidrio	0.23

INSTALACIONES ELECTRICAS

No tiene	
Sobrepuestas	0.20
Empotradas	0.22

INSTALACIONES SANITARIAS

No tiene	0.00
Sobrepuestas	0.19
Empotradas	0.21

EQUIPO ESPECIAL

No tiene	
Segundo Orden	0.25
Primer Orden	0.50

**TABLA DE COEFICIENTE DE VIDA UTIL
CLASIFICACION DE ACUERDO A ESTRUCTURA, EDAD Y ESTADO**

CODIGO DE ESTRUCTURA:1 MATERIAL: CAÑA

<u>EDAD</u>	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	<u>RUINA</u>
1	0,9362	0,7395	0,6231	0,5444
2	0,8767	0,6646	0,5385	0,4533
3	0,8282	0,6026	0,4678	0,3765
4	0,7884	0,5513	0,4089	0,3122
5	0,7549	0,5081	0,3591	0,2577
6	0,7261	0,4709	0,3162	0,2107
<u>EDAD</u>	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	<u>RUINA</u>
7	0,7011	0,4384	0,2787	0,1695
8	0,6789	0,4096	0,2455	0,133
9	0,659	0,3838	0,2157	0,1003
10	0,641	0,3604	0,1887	0,0707
11	0,6246	0,3392	0,1641	0,0437
12	0,6096	0,3196	0,1415	0,0189

13	0,5957	0,3015	0,1206	-0,0041
14	0,5827	0,2848	0,1012	-0,0254
15	0,5707	0,2691	0,0831	-0,0452
16	0,5594	0,2544	0,0662	-0,0639
17	0,5487	0,2406	0,0502	-0,0814
18	0,5387	0,2276	0,0352	-0,098
19	0,5292	0,2152	0,0209	-0,1136
20	0,5202	0,2035	0,0074	-0,1285
21	0,5116	0,1924	-0,0055	-0,1426
22	0,5034	0,1817	-0,0178	-0,1561
23	0,4956	0,1716	-0,0295	-0,1689
24	0,4881	0,1619	-0,0407	-0,1813
25	0,4809	0,1526	-0,0515	-0,1931

EDAD	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
26	0,474	0,1436	-0,0618	-0,2044
27	0,4673	0,135	-0,0717	-0,2153
28	0,4609	0,1267	-0,0813	-0,2258
29	0,4548	0,1187	-0,0906	-0,236
30	0,4488	0,111	-0,0995	-0,2457
31	0,443	0,1035	-0,1081	-0,2552
32	0,4375	0,0963	-0,1164	-0,2644
33	0,432	0,0893	-0,1245	-0,2732
34	0,4268	0,0825	-0,1323	-0,2818
35	0,4217	0,0759	-0,1399	-0,2901
36	0,4168	0,0695	-0,1473	-0,2982
37	0,412	0,0633	-0,1545	-0,3061
38	0,4073	0,0572	-0,1615	-0,3138
39	0,4027	0,0513	-0,1683	-0,3212
40	0,3983	0,0456	-0,1749	-0,3285
41	0,394	0,04	-0,1814	-0,3356
42	0,3898	0,0345	-0,1876	-0,3425
43	0,3857	0,0292	-0,1938	-0,3492
44	0,3816	0,024	-0,1998	-0,3558
45	0,3777	0,0189	-0,2056	-0,3622
46	0,3739	0,014	-0,2114	-0,3685
47	0,3701	0,0091	-0,217	-0,3746
48	0,3664	0,0043	-0,2225	-0,3806
49	0,3628	-0,0003	-0,2278	-0,3865
50	0,3593	-0,0049	-0,2331	-0,3923

CODIGO DE ESTRUCTURA: 2 MATERIAL: MADERA

<u>EDAD</u>	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	<u>RUINA</u>
1	0,9691	0,7714	0,6525	0,5713
2	0,9402	0,7275	0,5979	0,508
3	0,9167	0,6912	0,5515	0,4546
<u>EDAD</u>	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	<u>RUINA</u>
4	0,8974	0,6611	0,5132	0,4099
5	0,8812	0,6357	0,4809	0,3721
6	0,8673	0,6139	4530	0,3394
7	0,8551	0,5949	0,4286	0,3108
8	0,8443	0,578	0,407	0,2855
9	0,8347	0,5629	0,3876	0,2628

10	0,826	0,5492	0,3701	0,2422
11	0,8181	0,5367	0,3541	0,2234
12	0,8108	0,5253	0,3394	0,2062
13	0,804	0,5147	0,3258	0,1903
14	0,7977	0,5048	0,3132	0,1754
15	0,7919	0,4957	0,3014	0,1616
16	0,7864	0,4871	0,2904	0,1487

EDAD	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
17	0,7813	0,479	0,28	0,1865
18	0,7764	0,4713	0,2703	0,125
19	0,7718	0,4641	0,261	0,1141
20	0,7674	0,4572	0,2522	0,1038
21	0,7632	0,4507	0,2438	0,094
22	0,7593	0,4445	0,2358	0,0846
23	0,7555	0,4385	0,2282	0,0757
24	0,7518	0,4328	0,2209	0,0671
25	0,7484	0,4274	0,2139	0,0589
26	0,745	0,4221	0,2072	0,0511
27	0,7418	0,4171	0,2007	0,0435
28	0,7387	0,4122	0,1945	0,0362
29	0,7357	0,4075	0,1885	0,0291
30	0,7328	0,403	0,1827	0,0223
31	0,73	0,3986	0,1771	0,0158
32	0,7273	0,3944	0,1717	0,0094
33	0,7247	0,3903	0,1664	0,0033
34	0,7222	0,3863	0,1614	-0,0027
35	0,7197	0,3824	0,1564	-0,0085
36	0,7173	0,3787	0,1516	-0,0141
37	0,715	0,375	0,1469	-0,0196
38	0,7127	0,3715	0,1424	-0,0249
39	0,7105	0,368	0,138	-0,0301
40	0,7083	0,3647	0,1337	-0,0351
41	0,7062	0,3614	0,1295	-0,0401
42	0,7042	0,3582	0,1254	-0,0448
43	0,7022	0,3551	0,1214	-0,0495
44	0,7003	0,352	0,1175	-0,0541
45	0,6984	0,349	0,1137	-0,0586
46	0,6965	0,3461	0,11	-0,0629
47	0,6947	0,3433	0,1063	-0,0672
48	0,6929	0,3405	0,1028	-0,0714
49	0,6911	0,3378	0,0993	-0,0754
50	0,6894	0,3351	0,0959	-0,0794

CODIGO DE ESTRUCTURA: 3 MATERIAL: HORMIGON

<u>EDAD</u>	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	<u>RUINA</u>
1	0,9893	0,7876	0,678	0,678
2	0,9793	0,7595	0,6487	0,6487
3	0,9711	0,7362	0,6242	0,6242

4	0,9644	0,717	0,6037	0,6037
5	0,9587	0,7008	0,5865	0,5865
6	0,9539	0,6868	0,5716	0,5716
7	0,9497	0,6746	0,5586	0,5586
8	0,9459	0,6638	0,5471	0,5471

EDAD	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
9	0,9426	0,6541	0,5368	0,5368
10	0,9396	0,6454	0,5274	0,5274
11	0,9368	0,6374	0,5189	0,5189
12	0,9343	0,63	0,5111	0,5111
13	0,9319	0,6233	0,5038	0,5038
14	0,9298	0,617	0,4971	0,4971
15	0,9277	0,6111	0,4908	0,4908
16	0,9258	0,6056	0,4849	0,4849
17	0,924	0,6004	0,4794	0,4794
18	0,9224	0,5955	0,4742	0,4742
19	0,9208	0,5909	0,4692	0,4692
20	0,9192	0,5865	0,4646	0,4646
21	0,9178	0,5823	0,4601	0,4601
22	0,9164	0,5783	0,4558	0,4558
23	0,9151	0,5745	0,4518	0,4518
24	0,9138	0,5708	0,4479	0,4479
25	0,9126	0,5674	0,4442	0,4442
26	0,9115	0,564	0,4406	0,4406
27	0,9103	0,5608	0,4371	0,4371
28	0,9093	0,5577	0,4338	0,4338
29	0,9082	0,5546	0,4306	0,4306
30	0,9072	0,5517	0,4275	0,4275
31	0,9062	0,5489	0,4245	0,4245
32	0,9053	0,5462	0,4216	0,4216
33	0,9044	0,5436	0,4188	0,4188
34	0,9035	0,5411	0,4161	0,4161
35	0,9027	0,5386	0,4135	0,4135
36	0,9018	0,5362	0,4109	0,4109
37	0,901	0,5339	0,4084	0,4084
38	0,9002	0,5316	0,406	0,406
39	0,8995	0,5294	0,4037	0,4037
40	0,8987	0,5272	0,4014	0,4014
41	0,898	0,5251	0,3991	0,3991
42	0,8973	0,5231	0,397	0,397
43	0,8966	0,5211	0,3948	0,3948
44	0,8959	0,5191	0,3928	0,3928
45	0,8953	0,5172	0,3907	0,3907
46	0,8946	0,5153	0,3887	0,3887
47	0,894	0,5135	0,3868	0,3868
48	0,8934	0,5117	0,3849	0,3849
49	0,8928	0,51	0,383	0,383
50	0,8922	0,5083	0,3812	0,3812

CODIGO DE ESTRUCTURA: 4 MATERIAL: METALICA

EDAD	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
1	0,9939	0,803	0,6864	0,6055
2	0,9883	0,7898	0,6656	0,5777

3	0,9837	0,7789	0,6481	0,5541
4	0,9799	0,7698	0,6336	0,5345
5	0,9767	0,7622	0,6213	0,5178
6	0,974	0,7557	0,6108	0,5034
7	0,9716	0,75	0,6015	0,4909
8	0,9695	0,7449	0,5933	0,4797
9	0,9676	0,7404	0,586	0,4697
10	0,9659	0,7363	0,5793	0,4606
11	0,9644	0,7325	0,5733	0,4524
12	0,963	0,7291	0,5677	0,4448
13	0,9616	0,7259	0,5625	0,4378
14	0,9604	0,7229	0,5578	0,4312
15	0,9593	0,7202	0,5533	0,4252
16	0,9582	0,7176	0,5491	0,4195
17	0,9572	0,7152	0,5452	0,4141
18	0,9562	0,7129	0,5415	0,409
19	0,9553	0,7107	0,538	0,4042
20	0,9545	0,7086	0,5346	0,3997
21	0,9537	0,7067	0,5314	0,3954
22	0,9529	0,7048	0,5284	0,3913
23	0,9521	0,703	0,5255	0,3873
24	0,9514	0,7013	0,5228	0,3836
25	0,9507	0,6997	0,5201	0,3799
26	0,9401	0,6981	0,5176	0,3765
27	0,9495	0,6966	0,5151	0,3731
28	0,9489	0,6951	0,5128	0,3699
29	0,9483	0,6937	0,5105	0,3668
30	0,9477	0,6924	0,5083	0,3638
31	0,9472	0,691	0,5062	0,3609
32	0,9466	0,6898	0,5041	0,3581
33	0,9461	0,6885	0,5021	0,3554
34	0,9456	0,6873	0,5002	0,3528
35	0,9451	0,6862	0,4983	0,3502
36	0,9447	0,6851	0,4965	0,3478
37	0,9442	0,684	0,4947	0,3454
38	0,9438	0,6829	0,493	0,343
39	0,9433	0,6819	0,4913	0,3407
40	0,9429	0,6809	0,4897	0,3385
41	0,9425	0,6799	0,4881	0,3364
42	0,9421	0,6789	0,4865	0,3342

CODIGO DE ESTRUCTURA: 4 MATERIAL: METALICA

<u>EDAD</u>	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	<u>RUINA</u>
43	0,9417	0,678	0,485	0,3322
44	0,9413	0,6771	0,4835	0,3302
45	0,941	0,6762	0,4821	0,3282
46	0,9406	0,6753	0,4807	0,3263
<u>EDAD</u>	<u>BUENO</u>	<u>REGULAR</u>	<u>MALO</u>	<u>RUINA</u>
47	0,9402	0,6744	0,4793	0,3244
48	0,9399	0,6736	0,478	0,3226
49	0,9395	0,6728	0,4766	0,3208
50	0,9392	0,672	0,4753	0,319

VALORACION DE PREDIO URBANO**AVALUO DEL SUELO****PS= PZH (1+ \sum Coef. MDS)**

PS= Precio del Suelo

A= Area del lote

PZH= Precio de Zona Homogénea (Sector)

COEF.MdS= Coeficiente Modificadorio del Suelo

Avalúo Suelo= PS*A

PRECIO DE LA EDIFICACION**Av. Edif.= A* \sum PUC* \sum PUA* CVU**

PE= Precio de la Edificación

A= Area

PUC= Precio Unitario de Material de la Construcción

IGA= Indicadores General de Acabados

CVU= Coeficiente de Vida Util

AVALUO COMERCIAL**AC= PS+PE**

AC=Avalúo Comercial

PS= Precio del Suelo

VE= Precio de Edificación

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

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

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

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.60 por mil anuales (0.60 * 1000) calculados sobre la base imponible.

Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón se aplicará el “cero punto quince por mil” del valor de la propiedad de acuerdo al Art. 66 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley de Régimen Municipal según Registro Oficial No. 429 del 27 de septiembre del 2004.

Art. 11.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 x 1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 324, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 12.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIO DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Según el Art. 325 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 228, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alcuotas:

- a) Los solares no edificados ubicados en las zonas de promoción inmediata pagarán el impuesto adicional de uno por mil (1 x 1000) sobre el avalúo imponible. Este impuesto se hará efectivo transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata; y,
- b) Las construcciones obsoletas situadas en zonas de promoción inmediata, pagarán el impuesto adicional a los dos por mil (2 x 1000).

Sobre el avalúo imponible. Este impuesto se hará efectivo transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

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

Art. 15.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la Oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año 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 notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

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

contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Fecha de Pago	Porcentaje de Descuento
Del 1 al 15 de enero	10 %
Del 16 al 31 de enero	9 %
Del 1 al 15 de febrero	8 %
Del 16 al 28 de febrero	7 %
Del 1 al 15 de marzo	6 %
Del 16 al 31 de marzo	5 %
Del 1 al 15 de abril	4 %
Del 16 al 30 de abril	3 %
Del 1 al 15 de mayo	3 %
Del 16 al 31 de mayo	2 %
Del 1 al 15 de junio	2 %
Del 16 al 30 de junio	1 %

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

Fecha de Pago	Porcentaje de Recargo
Del 1 al 31 de julio	5,83 %
Del 1 al 31 de agosto	6,66 %
Del 1 al 30 de septiembre	7,49 %
Del 1 al 31 de octubre	8,33 %
Del 1 al 30 de noviembre	9,16 %
Del 1 al 31 de diciembre	10,00 %

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

Art. 17.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 20 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

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

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

Art. 20.- NOTIFICACION.- A esto efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

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

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, el 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, Ley 2004-44 Reg. Of. 429, 27 de septiembre del 2004.

Art. 22.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes de los impuestos a los predios urbanos que omitieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estará, sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

Art. 24.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 25.- DEROGATORIA.- Quedan derogadas las ordenanzas y resoluciones que se opongan a la presente ordenanza la cual entrará en vigencia a partir de de su publicación en el Registro Oficial. Dada y firmada en la sala de sesiones de la Ilustre Municipalidad del Cantón Naranjito, a los dieciocho días del mes de octubre del año dos mil siete.

f.) Sra. Mery Lituma Ramírez, Vicealcalde de Naranjito.

f.) Sra. Carlota Pérez Zavala, Secretaria Municipal.

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza que establece que regula la determinación, administración y recaudación del Impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008 - 2009 en el cantón Naranjito, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en las sesiones del 18 de octubre del 2007.

f.) Sra. Carlota Pérez Zavala, Secretaria Municipal.

Naranjito, 18 de octubre del 2007.- Una vez que se han cumplido con lo previsto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás disposiciones de ley, de acuerdo al Art. 126 de Régimen Municipal, sanciono y ordeno la vigencia de la presente Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008 - 2009 en el cantón Naranjito, disponiendo que se promulgue en el Registro Oficial.

f.) Sr. Máximo Betancourth Valarezo, Alcalde del cantón Naranjito.

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008 - 2009 en el cantón Naranjito, fue sancionada y ordenada su promulgación en Registro Oficial, por el Sr. Máximo Betancourth Valarezo, Alcalde del cantón Naranjito, a los dieciocho días del mes de octubre del año dos mil siete.

f.) Sra. Carlota Pérez Zavala, Secretaria Municipal.

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE SUSCAL

Considerando:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

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

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

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

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

Que los artículos 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la

modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código; y,

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

Expide:

La Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008-2009.

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

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

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

Art. 3.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de

comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

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

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las

CUADRO DE COBERTURA E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS DEL CANTON SUSCAL

Sector Homog.	Alcan. Sanit.	Agua Potab.	Eneg. y Alum. P.	Red Vial	Telf.	Aceras y Bordill.	Rec. Basura Aseo Calles	Prom.	No. de Manzan.
01 Cober.	100,00	100,00	100,00	50,40	100,00	100,00	100,00 0,00	92,91	1
Déficit	0,00	0,00	0,00	49,60	0,00	0,00		7,09	
02 Cober.	100,00	100,00	100,00	49,80	100,00	81,00	100,00 0,00	90,11	4
Déficit	0,00	0,00	0,00	50,20	0,00	19,00		9,89	
03 Cober.	100,00	100,00	100,00	32,57	100,00	39,14	100,00	81,67	7
Déficit.	0,00	0,00	0,00	67,43	0,00	60,86	0,00	18,33	
04 Cober.	100,00	100,00	100,00	44,80	100,00	0,00	100,00 0,00	77,83	4
Déficit	0,00	0,00	0,00	55,20	0,00	100,00		22,17	
05 Cober.	100,00	100,00	100,00	35,35	100,00	0,00	100,00 0,00	76,48	11
Déficit	0,00	0,00	0,00	64,65	0,00	100,00		23,52	
06 Cober.	78,06	78,06	78,06	25,83	67,43	0,00	78,28	57,96	7
Déficit	21,94	21,94	21,94	74,17	32,57	100,00	21,71	42,04	
07 Cober.	45,75	45,75	43,42	27,13	19,82	0,00	47,64	32,78	11
Déficit	54,25	54,25	56,58	72,87	80,18	100,00	52,36	67,22	
Promedio	89,11	89,11	88,78	37,98	83,89	31,45	89,42	72,82	45
Promedio	10,89	10,89	11,22	62,02	16,11	68,55	10,58	27,18	

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2008

AREA URBANA DE SUSCAL

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	7,88	80	7,88	80	1
2	7,65	70	7,49	68	8
3	7,26	56	7,05	54	22
4					

	6,93	41	6,82	40	16
5	6,78	32	6,46	31	35
6	6,00	23	5,09	17	42
7	4,06	10	3,11	9	77

LIMITE URBANO: 5 Dólares

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- Geométricos	
1.1.- Relación frente/fondo	Coficiente 1.0 a .94
1.2.- Forma	Coficiente 1.0 a .94
1.3.- Superficie	Coficiente 1.0 a .94
1.4.- Localización en la manzana	Coficiente 1.0 a .95
2.- Topográficos	
2.1.- Características del suelo	Coficiente 1.0 a .95
2.2.- Topografía	Coficiente 1.0 a .95
3.- Accesibilidad a servicios	Coficiente
3.1.- Infraestructura básica	1.0 a .88
Agua potable	
Alcantarillado	
Energía eléctrica	
3.2.- Vías	Coficiente 1.0 a .88
Adoquín	
Hormigón	
Asfalto	
Piedra	
Lastre	
Tierra	
3.3.- Infraestructura complementaria y servicios	Coficiente 1.0 a .93
Aceras	

Bordillos
Teléfono
Recolección de basura
Aseo de calles

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

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

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

Donde:

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

b) Valor de edificaciones

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

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION																
CATASTRO URBANO 2008 MUNICIPIO DE SUSCAL																
COLUMNAS Y PULASTRAS	No tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	Pilotes	Madera Fina	Bloque	Tapal				
VIGAS Y CADENAS	0.0000	2.6943	1.6431	0.7759	0.5133	0.6661	0.5365	0.5365	1.413	0.5300	0.5365	0.5365				
ENTRE PISOS	No tiene	Los Hor-Ar	Hierro	Madera	Caña	Madera Fina										
PAREDES	No tiene	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapal	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Comun	Caña	Bloque	Hor.Armado	Fibra				
ESCALERA	No tiene	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple	Hor.Armado	Hor.Ciclop	Caña	Madera Fina						
CUBIERTA	No tiene	Los Hor-Ar	Vig.Medill	Mad.Fina	Mad.Comun	Caña	Est.Estruc									
REVES. DE PISOS	No tiene	Marmol	Ter.Marmel	Bal.Cermit	Bal.Cermit	Parquet	Vinil	Duela	Tabla	Cem.Alsa	Mad.Comun	Caña	Madera Fina	Arena	Tablon / Gress	
REVES. INTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Ave-Ce	Enl.Tierra	Champlado	Gratado	Pied-Ladr-	Caña	Azulejo	Marmol	Marmelton	Marmolina			
REVES. EXTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Enl.Ave-Ce	Enl.Tierra	Marmol	Champlado-	Aluminio	Cem.Alsid	Marmelton	Marmolina	Marmolina	Baldosa Ceram			
REVES. ESCALERA	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Enl.Ave-Ce	Enl.Tierra	Marmol	Pied-Ladr-	Bal.Cermit	Caña	Marmelton	Marmolina	Bal.Cermit	Champlado-			
TUMBADOS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Enl.Ave-Ce	Enl.Tierra	Champlado	Estuco	Fibra Sint	Caña	Gratado	Fibra Cement					
CUBIERTA	No tiene	Tola Vidri	Tola Comun	Fibra Geme	Zinc	Bal.Cermit	Bal.Cermit	Tejuelo	Paja-Hojas	Enl.Ave-Ce	Azulejo	Poletileno	Damos/ Trasuc			
PUERTAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Aluminio	Tol Hierro	Hie.Madera	Enrollable	Caña	Mad. Malla							
VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Aluminio	Hierro	Mad. Malla	Enrollable	1.0000								
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Aluminio	Hierro	Enrollable	Caña	Mad. Malla								
CLOSETS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Aluminio	Tol-Hierro											
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C.Aq.Servl	C.Aq.Llivi	Can.Combin											
BAÑOS	No tiene	Letrina	Comun	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	4+ Baños C							
ELECTRICAS	No tiene	Alam.Ext.	Tub.Extel	Empotrados	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sa.LTurco	Instal Deport	Escalera Electr	Aire Acond	Sistema Sigurd	Cerament	Vias y Caminos						
	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	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 asignarán los índices de participación. Además se

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

DEPRECIACION							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
Años 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

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

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

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

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

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

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

Art. 9.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa deo/oo, calculado sobre el valor de la propiedad conforme lo dispone el Art. 315 LORM.

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

Art. 11.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 215 pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- c) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- d) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta ley.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 16.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año, conforme lo dispone el Art. 329 de LORM.

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

Fecha de Pago	Porcentaje de Descuento
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto

principal, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

Fecha de Pago	Porcentaje de Recargo
Del 1 al 31 de julio	5.83 %
Del 1 al 31 de agosto	6.66 %
Del 1 al 30 de septiembre	7.49 %
Del 1 al 31 de octubre	8.33%
Del 1 al 30 de noviembre	9.16%
Del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 17.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

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

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

Art. 20.- NOTIFICACION.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 22.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios

urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

Art. 24.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

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

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Suscal, a los seis días del mes de diciembre del año 2007.

f.) Sr. Santos Juan Pulla Pulla, Vicepresidente del Concejo.

f.) Econ. Zoila Jhoana Verdugo Calle, Secretaria del Concejo.

La ordenanza que antecede fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Suscal, en las sesiones llevadas a efecto los días 3 y 6 de diciembre del año 2007.

Certifico.

f.) Econ. Zoila Jhoana Verdugo Calle, Secretaria del Concejo.

Suscal, 7 de diciembre del 2007.

ALCALDIA DEL CANTON SUSCAL.- Vistos: Diciembre 10 del 2007; las 10h30.- Cumpliendo con la disposición del Art. 126 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente sanciono la presente Ordenanza que regula la determinación, administración, y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2008 - 2009 por estar conforme a las disposiciones de la Constitución y la ley.

f.) Dra. Abelina Morocho Pinguil, Alcalde del cantón Suscal.

Proveyó y firmó el decreto que antecede, la Dra. Abelina Morocho Pinguil, Alcaldesa del cantón Suscal en el día y hora antes indicado.

Certifico.

f.) Econ. Zoila Jhoana Verdugo Calle, Secretaria del Concejo.

Suscal, diciembre 11 del 2007.

EL GOBIERNO AUTONOMO DEL CANTON NOBOL

Considerando:

Que, es fundamental reglamentar el funcionamiento y habilitación de los negocios y toda actividad comercial que se realiza en el cantón;

Que, para tal efecto es necesario dictar normas de control de todos los establecimientos comerciales del cantón; y,

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

Expide:

La Ordenanza que regula la tasa de concesión de la tasa de habilitación o permiso anual de funcionamiento de los establecimientos turísticos, industriales, comerciales, financieros y otros del cantón Nobol.

Art. 1.- OBJETO.- Constituyen objeto de este gravamen las actividades económicas de carácter turístico, industrial, comercial, o de cualquier orden económico, que realicen las personas naturales o jurídicas, en el cantón Nobol.

Art. 2.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de este impuesto es Gobierno Autónomo del Cantón Nobol, administrada por la Dirección Financiera Municipal a través de la Jefatura de Rentas.

Art. 3.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos de este tributo, todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan actividades turísticas, comerciales, industriales, financieras, de servicios profesionales y las demás de carácter económico, con o sin matrícula de comercio dentro del cantón Nobol.

Art. 4.- OBLIGACIONES DEL SUJETO ACTIVO.- La Dirección Financiera Municipal, elaborará y actualizará, hasta el 30 de agosto de cada año, un catastro general de contribuyentes que ejerzan actividades turísticas, comerciales, industriales, financieras, de servicios profesionales y las demás de carácter económico.

El catastro del contribuyente entre otros datos, contendrá la siguiente información:

- a.- Número de registro;
- b.- Nombres y apellidos del contribuyente o razón social;
- c.- Número de la cédula de ciudadanía o registro único de contribuyentes;
- d.- Dirección del establecimiento; y,

e.- Tipo de actividad económica.

Art. 5.- OBLIGACIONES DEL SUJETO PASIVO.- El sujeto pasivo de este tributo, presentará en la Oficina de Rentas, los siguientes documentos:

Las personas naturales:

- a. Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y,
- b. Copia del registro único de contribuyentes.

Las sociedades:

- a. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal;
- b. Copia del registro único de contribuyentes; y,
- c. Copia del acta de constitución de la empresa.

El formulario de solicitud será adquirido en la Tesorería Municipal, y será llenado por el interesado, con los siguientes datos:

- a. Nombres y apellidos completos del sujeto pasivo o razón social;
- b. Número de cédula de ciudadanía o pasaporte;
- c. Número del registro único de contribuyentes;
- d. Nacionalidad;
- e. Dirección del domicilio y del establecimiento;
- f. Tipo de actividad económica a la que se dedica;
- g. Información sobre si el local es propio, arrendado o anticresis;
- h. Año y número del registro anterior;
- i. Fecha de iniciación de la actividad; y,
- j. Firma del sujeto pasivo o de su representante legal.
- k. Copia del balance presentados a la superintendencia de compañías.

Una vez obtenida la licencia o permiso de funcionamiento, todas las personas estarán en la obligación de exhibir la licencia o permiso en el lugar visible del establecimiento o local.

Art. 6.- OBLIGATORIEDAD DE OBTENER LA LICENCIA O PERMISO DE FUNCIONAMIENTO.- Sin excepción de persona, sea natural o jurídica y las sociedades de hecho, aún los exonerados del pago del impuesto, están obligados a obtener la licencia o permiso de funcionamiento anual.

Art. 7.- PLAZO PARA OBTENER LA LICENCIA O PERMISO DE FUNCIONAMIENTO.- La licencia o

permiso de funcionamiento, deberá obtenerse dentro de los treinta días siguientes de iniciadas las actividades, o dentro de los treinta días siguientes del último día del año fiscal, según el caso. Establecimiento que no tenga la licencia o permiso anual de funcionamiento y realice actividades sin el mismo será clausurado por el comisario municipal.

Art. 8.- DEL CAMBIO DEL DOMICILIO.- En caso de cambio de propietario o accionista, cambio de domicilio, de denominación del establecimiento, este hecho deberá ser comunicado en la oficina de Rentas para su actualización en el respectivo catastro, asumiendo legal y pecuniariamente el contribuyente la responsabilidad ante el Gobierno Autónomo de Nobol.

Art. 9.- DE LA LIQUIDACION.- En caso de liquidación y/o terminación de las actividades económicas que causen terminación unilateral las obligaciones de los tributos materia de esta ordenanza, deberá comunicar en la Oficina de Rentas Municipales, dentro de los siguientes treinta días contados a partir de la finalización de las operaciones, observando el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud de eliminación del catastro, dirigida al Alcalde, al que se acompañará la certificación que el contribuyente no adeuda a la Municipalidad.

De no cumplirse con el literal anterior, se entenderá que el negocio se encuentre activo hasta la fecha de su notificación oficial.

Art. 10.- INCUMPLIMIENTO DE NOTIFICACION POR CAMBIO.- El sujeto pasivo obligado a notificar conforme a Arts. 8 y 9 de esta ordenanza que no lo hiciera, será sancionado con una multa equivalente a una remuneración mensual unificada del trabajador en general.

Art. 11.- TASA.- Se aplicará la tasa de acuerdo al siguiente grupo de establecimientos:

Bodegas	\$	20.00
Abacerías	\$	10.00
Licoreras	\$	50.00
Tiendas grandes	\$	25.00
Tiendas pequeñas	\$	15.00
Kioscos	\$	10.00
Bazares	\$	15.00
Copiadoras	\$	15.00
Hoteles	\$	100.00
Ferreterías	\$	50.00
Lubricantes	\$	50.00
Repuestos	\$	50.00
Funerarias	\$	30.00
Boutique	\$	40.00
Electrodomésticos	\$	100.00
Fotógrafos	\$	10.00
Aserríos	\$	20.00
Carpinterías	\$	15.00
Cooperativas de Ahorro y Crédito	\$	100.00
Videos	\$	20.00
Productos varios	\$	15.00
Venta de madera	\$	100.00
Venta cola por mayor	\$	30.00
Venta cerveza por mayor	\$	100.00

Farmacias	\$ 25.00
Productos naturales	\$ 20.00
Insumos	\$ 50.00
Gasolineras	\$ 200.00
Estación de servicios	\$ 200.00
Lubricadoras	\$ 100.00
Hosterías	\$ 150.00
Parador turístico	\$ 200.00
Cabañas	\$ 200.00
Juegos Electrónicos	\$ 25.00
Librerías	\$ 15.00
Talleres Artesanales no calificados	\$ 15.00
Talleres Artesanales calificados	\$ 5.00
Vulcanizadoras	\$ 10.00
Tapicerías	\$ 10.00
Mecánicas industriales	\$ 20.00
Panaderías	\$ 15.00
Restaurantes	\$ 20.00
Comedores	\$ 10.00
Sala de belleza	\$ 20.00
Peluquerías	\$ 10.00
Bar	\$ 80.00
Barra bar	\$ 150.00
Salas de billar	\$ 30.00
Discotecas	\$ 200.00
Otros karaokes	\$ 100.00
Piladoras	\$ 150.00

Art. 12.- DE LA EMISION DE LOS TITULOS DE CREDITO POR CONCESION DE TASA DE HABILITACION O PERMISO ANUAL DE FUNCIONAMIENTO.- En base al catastro realizado para este fin, los títulos de crédito por concesión de la tasa de habilitación o permiso anual de funcionamiento municipal se emitirán los primeros días laborables de cada año, sin perjuicios de los resultados que arrojen las verificaciones o cambios de ser necesario se reliquidará. En este evento, se emitirán los títulos de crédito que fueren necesarios.

Art. 13.- FECHA DE EXIGIBILIDAD.- La concesión de tasa de habilitación o permiso anual de funcionamiento municipal, será exigible desde la fecha de emisión del título correspondiente y para su cumplimiento de ser necesario se aplicará el proceso coactivo desde el primero de enero del siguiente ejercicio económico.

Art. 14.- SANCIONES.- Toda persona natural y jurídica que omita la presente ordenanza, se impondrá una multa equivalente al cien por ciento (100%), del valor del título por año; y, en el caso de reincidencia, se procederá a la clausura temporal o definitiva.

La persona natural o jurídica que inicie actividades sin la tasa de habilitación, será clausurado el local comercial hasta que obtenga la tasa respectiva.

Art. 15.- RECLAMOS Y RECURSOS- Los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos, en primera instancia ante el Director Financiero Municipal, en segunda ante el Alcalde y en tercera en la forma dispuesta por el Código Tributario.

Art. 16.- PROCEDIMIENTO.- En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza se aplicará las disposiciones pertinentes de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y del Código Tributario.

Art. 17.- Quedan derogados todos los acuerdos, resoluciones u ordenanzas que se opongan a la presente.

Art. 18.- La presente ordenanza entrará en vigencia una vez promulgada de conformidad con la ley.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo de Nobol, a los doce días del mes de junio del 2007.

f.) Antonio Ronquillo Arias, Vicepresidente.

f.) Ab. Patsy Tabares Salazar, Secretaria General.

Certifico: Que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo del Cantón Nobol, en sesiones ordinarias celebradas los días veintinueve de mayo y doce de junio de dos mil siete respectivamente, Narcisca de Jesús, doce de junio de dos mil siete.

Lo certifico.- f.) Ab. Patsy Tabares Salazar, Secretaria General.

Ejecútese y promúlguese de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Narcisca de Jesús, trece de junio del dos mil siete.

f.) Sr. José Villamar Figueroa, Alcalde del cantón.

Narcisca de Jesús, 13 de junio del 2007.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor José Villamar Figueroa, Alcalde del cantón Nobol, en la ciudad de Narcisca de Jesús, cabecera cantonal de Nobol, a los trece días del mes de junio del dos mil siete.- Lo certifico.-

f.) Ab. Patsy Tabares Salazar, Secretaria General.

SUSCRIBASE !!



REGISTRO OFICIAL
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Av. 12 de Octubre N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez / Edificio NADER
Teléfonos: **Dirección:** 2901 629 / Fax 2542 835
Oficinas centrales y ventas: 2234 540
Editora Nacional: Mañosca 201 y 10 de Agosto / Teléfono: 2455 751
Distribución (Almacén): 2430 110
Sucursal Guayaquil: Calle Chile N° 303 y Luque / Teléfono: 04 2527 107



Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República
Responsabilidad de la Dirección del Registro Oficial