

REGISTRO OFICIAL

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III – Nº 544

Quito, miércoles 30 de
marzo de 2016

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

Cantón Cayambe: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que registrarán en el bienio 2016 - 2017..... 1

Cantón Saraguro: Que fija las tasas por concepto de gastos administrativos de la Unidad Técnica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.. 18


Cantón Shushufindi: Que reglamenta los procesos de adjudicación y escrituración de los bienes inmuebles municipales, ubicados en las cabeceras cantonal y parroquiales y de los declarados mostrencos a personas particulares..... 22

Cantón Tiwintza: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017 27

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Considerando

Que, la Constitución de la República del Ecuador, Art. 240 establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";



TECNOLOGÍA AL SERVICIO DEL DERECHO

LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Art. 10.- El derecho de autor protege también la forma de expresión mediante la cual las ideas del autor son descritas, explicadas, ilustradas o incorporadas a las obras.

No son objeto de protección:

- a) Las ideas contenidas en las obras, los procedimientos, métodos de operación o conceptos matemáticos en sí; los sistemas o el contenido ideológico o técnico de las obras científicas, ni su aprovechamiento industrial o comercial; y,
- b) Las disposiciones legales y reglamentarias, las resoluciones judiciales y los actos, acuerdos, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, así como sus traducciones oficiales.

"REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR" es marca registrada de la Corte Constitucional de la República del Ecuador.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 numeral 9 establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, Art. 76 Numeral 1, señala que: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes. ";

Que, la Constitución de la República del Ecuador Art. 76 de, Numeral 7 literal i) y literal m) establecen que: literal i) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados (...); m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos. ";

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías. ";

Que, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales ";

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva

financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

Que, el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria, (...) c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "£7 impuesto sobre la propiedad rural";

Que, el COOTAD en su Art. 494, señala: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código ";

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. ";

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo 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. ";

En ejercicio de sus atribuciones legales, de sus facultades legislativas, y al amparo de lo dispuesto en el Artículo 240 de la Constitución y el Artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización;

Expede:

"ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRARURAL, ASÍ COMO LA DE TERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGULÁN EN EL BD2NIO 2016 - 2017"

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Cayambe, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2016-2017, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos.- Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Área de Intervención Valorativa (ArVA).- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Avalúo.-Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra; delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema informático que contiene la metodología de valoración de suelo y edificaciones.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe.

Art. 7.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Cayambe y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta 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. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Cayambe.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a. El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b. En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c. Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra, edificaciones, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales.

Respecto de maquinaria e instalaciones industriales que se encuentren en el predio rural, se regirá por lo que se establece en el COOTAD, especialmente lo señalado en su artículo 515.

Art. 11.- Predios no gravados por el Impuesto Predial Rural- No serán materia de gravamen en este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieran a los arrendatarios de predios rurales.

Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

CAPITULO IH

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

Art. 12.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios será en base de los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Art. 13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del

mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.l. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra agrupado en agregaciones o conjunto de cultivos¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares americanos por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n))$$

Donde

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares americanos (USD)

h, n = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P-LII$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares americanos por hectárea (USD/ha)

Anexo 1. - Mapa de Valor de la Tierra Rural

a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana. -

Son aquellos que encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana:

a.3 Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantación de cultivos, bosques y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento ha determinado predio.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Factor de aplicación para subpredios según el riego

| DISPONIBILIDAD DE RIEGO - FR | |
|------------------------------|------------|
| DESC RIEGO | COEF RIEGO |
| PERMANENTE | 1,1 |
| OCASIONAL | 1,05 |
| NO TIENE | 1 |

Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

| PENDIENTE -FP | | | | |
|---------------|-----------|------------|------------|-----------|
| CLAS_PEND | PORC_PEND | CLAS_P_TXT | DESC_PEND | COEF_PEND |
| 1 | 0-5 | A | PLANA | 1,00 |
| 2 | 5-10 | B | SUAVE | 1,00 |
| 3 | 10-20 | C | MEDIA | 0,95 |
| 4 | 20-35 | D | FUERTE | 0,85 |
| 5 | 35-45 | E | MUY FUERTE | 0,80 |
| 6 | 45-70 | F | ESCARPADA | 0,80 |
| 7 | >70 | G | ABRUPTA | 0,70 |

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_i - fp_i + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factor de aplicación para subpredios según la edad:

| EDAD DE LA PLANTACIÓN - FE | |
|----------------------------|--------|
| CALIFICACIÓN | CANTÓN |
| PLENA PRODUCCIÓN | 1 |
| EN DESARROLLO | 0,9 |
| FIN DE PRODUCCIÓN | 0,9 |
| NO APLICA | 1 |

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

| ACCESIBILIDAD VLAL-FACC | |
|-------------------------|--------|
| CALIFICACIÓN | CANTÓN |
| Muy Alta | 1,05 |
| Alta | 1,00 |
| Moderada | 0,95 |
| Regular | 0,85 |
| Baja | 0,80 |
| Muy Baja | 0,75 |

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_i \times fp_i + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_i = Área de Intersección

fp_i = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factor de aplicación para predios según la titularidad:

| TITULARIDAD - FT | | |
|------------------|--------|---|
| CALIFICACIÓN | CANTÓN | APLICACIÓN DE FACTOR |
| Con Título | 1,00 | El factor se aplica a todos los predios |
| Sin título | 0,95 | |
| Sin información | 1,00 | |

Factor de aplicación para predios según la diversificación:

| DIVERSIFICACIÓN-FD | | |
|--------------------|--------|---|
| CALIFICACIÓN | CANTÓN | APLICACIÓN DE FACTOR |
| Mérito | 1,00 | Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT |
| Normal | 1,00 | |
| Demérito | 1,00 | |

b) El valor de la edificaciones y de reposición

b.I. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares americanos por metro cuadrado (USD/m²), que se indican en el **Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón**.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares americanos por metros cuadrados (USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares americanos por metros cuadrados (USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

IrWÁ

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresada en dólares americanos (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares americanos (\$USD)

S_o = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares americanos (\$USD)

F_t = Factor total

F_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

F_q = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

F_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

| COSTO INDIRECTO (CI) | | |
|----------------------|----------------------|------------|
| CÓDIGO | ACABADO | VALOR (CI) |
| 1 | TRADICIONAL - BÁSICO | 0,10 |
| 2 | ECONÓMICO | 0.15 |
| 3 | BUENO | 0.20 |
| 4 | LUJO | 0.25 |
| | | |

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | BÁSICO | ECONÓMICO | BUENO | LUJO |
|--------|--------------------------------------|--------|-----------|-------|-------|
| 1 | Hormigón Armado | 65,85 | 68,84 | 71,83 | 74,83 |
| 2 | Acero | 57,44 | 60,05 | 62,66 | 65,28 |
| 3 | Aluminio | 80,01 | 83,65 | 87,29 | 90,93 |
| 4 | Madera 1 (con Tratamiento Periódico) | 48,10 | 50,29 | 52,48 | 54,66 |
| 5 | Paredes Soportantes | 24,98 | 26,12 | 27,25 | 28,39 |
| 9 | Otro | 12,49 | 13,06 | 13,63 | 14,19 |
| 10 | Madera 2 | 7,02 | 7,34 | 7,66 | 7,98 |

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | BÁSICO | ECONÓMICO | BUENO | LUJO |
|--------|----------------------------|--------|-----------|--------|--------|
| 0 | No Tiene | - | - | - | - |
| 1 | Hormigón | 41,46 | 43,34 | 45,23 | 47,11 |
| 2 | Ladrillo o Bloque | 21,51 | 22,49 | 23,47 | 24,44 |
| 3 | Piedra | 25,92 | 27,10 | 28,28 | 29,46 |
| 4 | Madera | 11,74 | 12,27 | 12,81 | 13,34 |
| 5 | Metal | 27,04 | 28,27 | 29,50 | 30,73 |
| 6 | Adobe o Tapia | 27,58 | 28,83 | 30,09 | 31,34 |
| 7 | Bahareque - cana revestida | 11,74 | 12,27 | 12,81 | 13,34 |
| 8 | Cana | 11,74 | 12,27 | 12,81 | 13,34 |
| 9 | Aluminio o Vidrio | 157,70 | 164,86 | 172,03 | 179,20 |
| 10 | Plástico o Lona | 0,77 | 0,80 | 0,84 | 0,87 |
| 99 | Otro | 0,38 | 0,40 | 0,42 | 0,44 |

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | BÁSICO | ECONÓMICO | BUENO | LUJO |
|--------|---|--------|-----------|-------|-------|
| 0 | No Tiene | - | - | - | - |
| 1 | (Loza de) Hormigón | 47,79 | 49,97 | 52,14 | 54,31 |
| 2 | Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho) | 19,17 | 20,05 | 20,92 | 21,79 |
| 3 | Teja | 19,17 | 20,05 | 20,92 | 21,79 |
| 4 | Zinc | 7,96 | 8,33 | 8,69 | 9,05 |
| 5 | Otros Metales | 67,27 | 70,33 | 73,39 | 76,45 |
| 6 | Palma, Paja | 14,74 | 15,41 | 16,08 | 16,75 |
| 7 | Plástico, policarbonato y similares | 0,83 | 0,87 | 0,90 | 0,94 |
| 9 | Otro | 3,98 | 4,16 | 4,34 | 4,52 |

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

| COD | ACABADO | FACTOR |
|-----|-----------------------------------|--------|
| 1 | FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL | 0.19 |
| 2 | FACTOR ACABADO ECONÓMICO | 0.35 |
| 3 | FACTOR ACABADO BUENO | 0.46 |
| 4 | FACTOR ACABADO LUJO | 0.55 |

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

TABLA

| Categoría | Factor |
|-----------|--------|
| Malo | 0,474 |
| Regular | 0,819 |
| Bueno | 1,00 |

Tabla

Factores de Estado de Conservación

| CÓDIGO 1 | VIDA ÚTIL (AÑOS) ESTRUCTURA | RAN(MÁXIMO | JO* MÍNIMO | CANTONAL 80 |
|-------------|---|-------------|------------|----------------|
| | HORMIGÓN ARMADO | 100 | 60 | |
| 2 | ACERO | 100 | 60 | 80 |
| 3 | ALUMINIO | 80 | 40 | 60 |
| 4 | MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO) | 25 | 15 | 20 |
| 5 | PAREDES SOPORTANTES | 60 | 40 | 50 |
| 6 | MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO) | 60 | 40 | 50 |
| 9 | OTRO | 50 | 30 | 40 |
| | | | | |

TABLA DE FACTORES DE USO

| CÓDIGO | Calificación | Factor por uso |
|--------|-------------------------------|----------------|
| 0 | Sin uso | 1 |
| 1 | Bodega/almacenamiento | 0,95 |
| 2 | Garaje | 0,975 |
| 3 | Sala de máquinas o equipos | 0,9 |
| 4 | Salas de postcosecha | 0,9 |
| 5 | Administración | 0,975 |
| 6 | Industria | 0,9 |
| 7 | Artesanía, mecánica | 0,95 |
| 8 | Comercio o servicios privados | 0,975 |

| | | |
|----|-----------------------|-------|
| 9 | Turismo | 0,975 |
| 10 | Culto | 0,975 |
| 11 | Organización social | 0,975 |
| 12 | Educación | 0,9 |
| 13 | Cultura | 0,975 |
| 14 | Salud | 0,95 |
| 15 | Deportes y recreación | 0,95 |
| 16 | Vivienda particular | 0,975 |
| 17 | Vivienda colectiva | 0,975 |
| 99 | Indefinido/otro | 0,95 |

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

VALORES EN US\$ POR m² DE MEJORAS

| MATERIAS | HORMIGÓN | LADRILLO BLOQUE | PIEDRA | MADERA | METAL | ADOBE TAPIA | BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA | CAÑAS | ALUMINIO VIDRIO | PLASTICO LONA | OTRO |
|-----------------------------------|----------|-----------------|--------|--------|--------|-------------|--------------------------|-------|-----------------|---------------|------|
| ESTABLO GANADO MAYOR | 96,85 | 96,85 | 100,86 | 80,72 | 89,21 | 48,88 | 34,48 | 61,16 | | | |
| ESTABLO GANADO MENOR | 109,28 | 109,28 | 115,28 | 93,50 | 108,07 | 63,06 | 48,62 | 31,70 | | | |
| SALA DE ORDEÑO | 109,28 | 109,28 | 115,28 | 93,50 | 108,07 | 63,06 | 48,62 | 31,70 | | | |
| GALPÓN AVÍCOLA | 109,28 | 109,28 | 115,28 | 93,50 | 108,07 | 63,06 | 48,62 | 31,70 | | | |
| PISCINAS PISCÍCOLA | 11,01 | | | | | | | | | 11,01 | |
| ESTANQUE O RESERVORIO INVERNADERO | 15,71 | | | | | | | | | | |
| S | | | | 7,83 | 13,95 | | | | 13,95 | 7,83 | |
| TENDALES | 22,71 | | | | | | | | | | |
| PLANTA DE POSCOSECHA | 109,28 | 109,28 | 115,28 | 93,50 | 108,07 | 63,06 | 48,62 | 31,70 | | | |

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

Art. 14.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el

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

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerando:

CUADRO DE DETERMINACIÓN DE BANDAS IMPOSITIVAS PREDIOS RURALES

| RANGO | AVALÚOS CATASTRALES | | DANÜAJ ImrujiivMj | |
|-------|---------------------|----------------|-------------------|--------------|
| | DESDE | HASTA | | |
| 1 | 0 | S 5 310.00 | EXONERADOS | |
| 2 | \$ 5 311.00 | S 25 000.00 | 0.00075 | 0.75 por mil |
| 3 | \$ 25 001.00 | \$ 100 000.00 | 0.00085 | 0.85 por mil |
| 4 | \$ 100 001.00 | \$ 1000 000.00 | 0.00100 | 1.00 por mil |
| 5 | \$ 1000 001.00 | ADELANTE | 0.00110 | 1.10 por mil |

CAPITULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Dependiendo de cada Municipio se podría establecer los siguientes tributos adicionales y su valor.

Art. 19.- Tasa adicionales por servicios administrativos.- se consideraran los siguientes:

a) Tasa de servicio por coordenadas espaciales.- El valor de esta tasa será de acuerdo a lo solicitado por el propietario y/o técnico. Tomando en cuenta que cada punto georeferenciado tendrá un costo de \$ 5.00 dólares americanos

b) Tasa de servicio por emisión de certificados catastrales.- El valor de esta tasa será de acuerdo al tipo de certificado solicitado por el usuario y/o propietario del bien inmuebles, tomando en cuenta el siguiente cuadro:

| TIPO DE CERTIFICADO | COSTO |
|------------------------------------|-------|
| Certificado de Estado de Propiedad | 1.35 |
| Certificado de Límites | 1.35 |
| Certificado de Linderos | 1.35 |
| Certificados de Avalúos | 1.35 |

c) Tasa de servicio por impresión de planos.- El valor de esta tasa será de acuerdo al siguiente cuadro:

| FORMATO DE IMPRESIÓN | COSTO |
|----------------------|---------------------------------------|
| Impresión Formato AO | 0.060 x remuneración básica unificada |
| Impresión Formato AI | 0.050 x remuneración básica unificada |

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Impresión Formato A2 | 0.040 x remuneración básica unificada |
| Impresión Formato A3 | 0.015 x remuneración básica unificada |
| Impresión Formato A4 | 0.010 x remuneración básica unificada |

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellas tasas de conformidad con la ley.

CAPÍTULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 20.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República;
- Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.
- Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a Finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
- Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios

de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado; y,

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

- El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
- El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
- El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
- El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley; y.
- El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Art. 21.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad;

y,

- Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

- En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
- Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un

predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Art. 22.- Exenciones temporales.-Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

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.

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

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art- 24.- Lotes afectados por franjas de protección. -

Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitaran al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada.

CAPÍTULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 25.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.-Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.-Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución

o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPÍTULO VHI

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 26.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 27.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 28.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 29.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 30.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 31.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 33. - Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 34.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPÍTULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 35.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 36.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 37.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 39.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 41.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 42.- Imprudencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;

- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 43.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPÍTULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 44.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Art. 45.- Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

Art. 46.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 47.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art. 49.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 50.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 51.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe en base a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad, generalidad y solidaridad, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección de Avalúos y Catastros del GADIP-MC conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes y/o propietarios, previa cancelación de su respectiva tasa por formularios y servicios administrativos.

SEGUNDA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

TERCERA.- Por ésta y única vez, en caso de no concluir con la implementación del nuevo sistema municipal, se cobrará los impuestos rurales desde el 11 de enero del 2015, fecha desde la que regirán los descuentos correspondientes establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2016-2017.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 30 días del mes de diciembre de 2015.

f.) Msc. Guillermo Churuchumbi, Alcalde del cantón Cayambe.

f.) Dr. Ulises Capelo, Secretario General y de Concejo.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.-

Cayambe, 31 de diciembre de 2015.- La presente Ordenanza que antecede, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones Extraordinaria y Ordinaria, llevadas a cabo los días 03 de diciembre de 2015 y el 30 de diciembre de 2015, respectivamente. Lo certifico. -

f.) Dr. Ulises Capelo, Secretario General del Concejo.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe, 31 de diciembre de 2015 a las 09:00.- Para cumplimiento de lo dispuesto en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) remito al señor Alcalde Msc. Guillermo Churuchumbi, la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGULAN EN EL BIENIO 2016 - 2017**", con su respectiva certificación de aprobación para su sanción pertinente.

f.) Dr. Ulises Capelo, Secretario General y de Concejo.

f.) Dr. Ulises Capelo, Secretario General y de Concejo.

EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.- Analizada la presente Ordenanza que antecede, de conformidad con el art. 322 del COOTAD, la SANCIONO sin ningún tipo de objeción a su contenido; por lo tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el Registro Oficial. Cayambe, 31 de diciembre del 2015 alas 10:00

f.) Msc. Guillermo Churuchumbi, Alcalde del cantón Cayambe.

RAZÓN- Siento como tal que, el Msc. Guillermo Churuchumbi, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de la Ordenanza que antecede. Lo certifico.- Cayambe, a 31 de diciembre del 2015 a las 10:20

f.) Dr. Ulises Capelo, Secretario General y de Concejo.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE.- Fiel copia del original.-
f.) Ilegible, Secretaría General.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
INTERCULTURAL DEL CANTÓN SARAGURO**

Considerando:

Que, el artículo 264 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador determina como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados

planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal.

Que, de conformidad con el artículo 52 de la Constitución de la República del Ecuador, las personas tienen derecho a disponer de bienes y servicios de óptima calidad.

Que, el artículo 55, literal "f" del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina la competencia exclusiva de los Municipios para planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal.

Que, mediante resolución 006-CNC-2012, publicada el Registro Oficial Suplemento 712 del 29 de mayo de 2012, el Consejo Nacional de Competencias, resolvió transferir la competencia para planificar, regular y controlar el tránsito, el transporte terrestre y la seguridad vial, a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales del país. En que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro Fue asignado dentro del modelo de gestión B, con capacidad suficiente para planificar, regular y controlar el tránsito, transporte terrestre y seguridad vial.

Que, el artículo 104 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial señala que: "La matrícula tendría una duración de cinco años; cada año se cancelará los derechos y valores de tránsito asociados a cada vehículo, incluidos los valores en caso de haberlos que por concepto de multas hubieren sido sancionados por la autoridad competente.

El pago de valores por concepto de matriculación y la revisión será obligatoria..".

Que, el artículo 160 del Reglamento a la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y seguridad Vial, dispone que: " Ningún vehículo podrá circular por el territorio Ecuatoriano sin poseer la matrícula vigente y el adhesivo de revisión correspondiente..".

Que, la Ordenanza que fija las tasas por concepto de gastos administrativos de la Unidad Técnica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial contempla el pago de una tasa por concepto de revisión vehicular; pese a que se destina para ello recurso humano, materia y tecnológico del Municipio, con lo que se verifica que efectivamente existe una contraprestación municipal a favor de la ciudadanía.

Que, es necesario establecer el valor de la tasa por concepto de revisión vehicular a partir de un porcentaje de acuerdo al valor de una remuneración básica unificada del trabajador en general, considerando la realidad económica local, así como los factores que inciden en una primera revisión, segunda, tercera o cuarta, tomando en cuenta un número aproximado de mil vehículos al año entre busetas, buses, automóviles livianos, taxis, motos, pesados y plataformas.

Por lo expuesto, de conformidad al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En uso de sus facultades legales,

Expide:

La siguiente: **ORDENANZA QUE FIJA LAS TASAS POR CONCEPTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS DE LA UNIDAD TÉCNICA DE TRANSPORTE TERRESTRE, TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO**

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es la fijación de las tasas por derechos administrativos para los distintos trámites administrativos que presta la Unidad Técnica de Tránsito Transporte Terrestre, y Seguridad Vial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro; cuyos valores serán destinados a la planificación, control y regulación del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del Cantón Saraguro.

Art. 2.- REGISTRO ÚNICO PARA EL TRANSPORTE TERRESTRE.- Toda persona que opera en las distintas modalidades de transporte público, para ejercer las actividades relacionadas al transporte terrestre público de pasajeros dentro del territorio del cantón, deberá registrarse obligatoriamente en la Unidad Técnica de Tránsito Transporte Terrestre, y Seguridad Vial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro.

Art. 3.- ORGANISMO RESPONSABLE.- El Centro de Matriculación Vehicular del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro de Saraguro será la dependencia a cargo de la Revisión Técnica Vehicular, responsable de cumplir con la normativa prevista en la presente ordenanza y demás disposiciones.

Art. 4.- Requisitos Previos a la Revisión Técnica Vehicular:

- a) Pago de la matrícula
- b) Cancelar los valores correspondientes a la tasa de Revisión Técnica Vehicular
- c) Presentarse en el Centro de Matriculación Vehicular en la fecha programada con la documentación habilitante
- d) Todo vehículo ingresará a la Revisión Técnica Vehicular totalmente limpio.
- e) Pago del impuesto al rodaje en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro
- i) Pago de la ficha técnica, para la toma de improntas.

Art. 5.- El valor por la tasa de Revisión Técnica Vehicular estará en relación con el número de revisiones a las que accede el usuario, establecido en el siguiente cuadro:

| Revisión | Valor Total |
|----------|-------------|
| Primera | 100% |
| Segunda | 0% |

| | |
|---------|------|
| Tercera | 50% |
| Cuarta | 100% |

Art. 6.- En los casos de traspaso de dominio de vehículos que han sido revisados y matriculados en el año que esté transcurriendo, únicamente se verificará la serie correspondiente al chasis y motor.

Art. 7.- Todo vehículo tendrá hasta cuatro oportunidades para aprobar la Revisión Técnica Vehicular, si luego de ello no se cumple con los requisitos solicitados por el Centro de Matriculación Vehicular del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, será negada la matrícula durante los próximos treinta días, y en caso de transporte público se procederá a la retención del título habilitante.

Art. 8.- El vehículo cuya revisión no fuere aprobada, deberá someterse a una nueva revisión en el transcurso del mismo mes, donde se verificarán la parte o partes que hubieren sido objetadas.

Art. 9. - El Centro de Matriculación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro podrá emitir duplicados de matrícula por petición del interesado, previo al pago a la Agencia Nacional de Tránsito.

Art. 10.- La Revisión Técnica Vehicular: Dentro del proceso de revisión vehicular, se deberán tomar en cuenta los siguientes rangos:

1. Revisión de luces: Inspección visual y con luxómetro en los siguientes casos:
 - a) Luces guías: Funcionamiento, intensidad y color de las luces guías tanto delanteras como posteriores.
 - b) Luces de cruce: Funcionamiento, intensidad, dirección y color de luces (utilización luxómetro).
 - c) Luces de carretera: Funcionamiento, intensidad y dirección (utilización de luxómetro)
 - d) Luces de placa: Funcionamiento, intensidad y color.
 - e) Luces de emergencia o estacionamiento: Funcionamiento, intensidad y color.
 - f) Luces direccionales: Funcionamiento, intensidad, color y ubicación.
 - g) Luces de freno: Funcionamiento, intensidad, color y ubicación.
2. Revisión de suspensión: Se deberá efectuar una revisión visual y con la ayuda de un banco de pruebas de suspensiones de los siguientes puntos:
 - a) Estado de amortiguadores
 - b) Estado de rótulas

- c) Estado de terminales
 - d) Estado de mesas de suspensión
 - e) Alineación
3. Frenos: Con la utilización de un frenómetro se valorará la eficiencia en el frenado, adicionalmente se llevará a cabo una inspección visual de estanqueidad de las líneas de frenado y material de frenado en pastillas de freno y zapatas de ser verificable.
4. Revisión del motor: Se deberá realizar una inspección visual de estabilidad en marcha mínima, revisión de nivel de fluidos. Además del control de emisiones de gases por medio del opacímetro.
5. Revisión de carrocería:

- a.) Estado de neumáticos, incluido el neumático de reposición. (Se tomarán en cuenta valores específicos del fabricante, testigo oculto).
- b.) Estructura
 - b.1.- Verificar la no existencia de elementos no permitidos por la ley sobre la carrocería
 - b2.- Verificar la sujeción de partes y estructura del vehículo
- c.) Limpia parabrisas.

Art. 11.- Derechos Administrativos: Por concepto de gastos administrativos se fijan los siguientes derechos que serán cancelados por las distintas personas que operan en las diferentes modalidades de transporte público:

REVISIÓN VEHICULAR: CUYA TASA SE DETERMINA EN PORCENTAJE DE UNA REMUNERACIÓN BÁSICA UNIFICADA DEL TRABAJADOR (RBU)

| TIPO DE VEHÍCULO | PRIMERA REVISIÓN | SEGUNDA REVISIÓN | TERCERA REVISIÓN | CUARTA REVISIÓN |
|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Buses | 8% | 0% | 4% | 8% |
| Busetas | 8% | 0% | 4% | 8% |
| Livianos | 5% | 0% | 2.5% | 5% |
| Motos | 2% | 0% | 1% | 2% |
| Pesados | 12% | 0% | 6% | 12% |
| Plataformas | 8% | 0% | 4% | 8% |
| Taxis | 4% | 0% | 2% | 4% |

a) Para los vehículos de transporte público o comercial, la Ley Orgánica de Transporte Terrestre y Seguridad Vial, LOTTTSV, dispone cumplir con la Revisión Técnica Vehicular dos veces al año.

Art. 12.- Los usuarios de la Agencia de Matriculación Vehicular del Cantón Saraguro que acudan dentro de los primeros quince días del mes, de acuerdo su dígito recibirán un descuento del 50% de la tabla establecida en el artículo anterior

Art. 13.- El calendario de Revisión Técnica Vehicular estará de acuerdo con el último dígito de la placa del vehículo, en concordancia con el calendario establecido por la Agencia Nacional de Tránsito, ANT.

| Para vehículos que deben revisarse una vez al año: transporte particulares | | Para vehículos que deben revisarse dos veces al año: transporte publico | |
|--|---------|---|---------|
| DÍGITOS | MESES | DÍGITOS | MESES |
| TODOS | ENERO | TODOS | ENERO |
| 1 | FEBRERO | 0-1 | FEBRERO |
| 2 | MARZO | 2-3 | MARZO |
| 3 | ABRIL | 4-5 | ABRIL |
| 4 | MAYO | 6-7 | MAYO |
| 5 | JUNIO | 8-9 | JUNIO |
| 6 | JULIO | 0-1 | JULIO |

| | | | |
|----------|------------|----------|------------|
| 7 | AGOSTO | 2-3 | AGOSTO |
| 8 | SEPTIEMBRE | 4-5 | SEPTIEMBRE |
| 9 | OCTUBRE | 6-7 | OCTUBRE |
| 0 | NOVIEMBRE | 8-9 | NOVIEMBRE |
| RETRAZOS | DICIEMBRE | RETRAZOS | DICIEMBRE |

Art. 14.- Informe de la gestión económica.- De la gestión de los recursos económicos que se generen por el cobro de tasas fijadas en la presente ordenanza, anualmente se informará tanto a la autoridad correspondiente como a los actores involucrados de conformidad a la Ley.

Art. 15.- Las personas adultas mayores y las personas con discapacidad de acuerdo al Art. 37 numeral 4 y Art. 47 numeral 3 de la Constitución tendrán sus respectivas rebajas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

PRIMERA: El Centro de Matriculación Vehicular Municipal emitirá certificados de aprobación de la revisión vehicular mientras se implementan los equipos tecnológicos para el proceso de Revisión Técnica Vehicular, de acuerdo al siguiente detalle:

| TIPO DE VEHÍCULO | VALOR DE LA CERTIFICACIÓN |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Motos | \$3.00 |
| Liviano, Taxis, Busetas y Similares | \$4.00 |
| Buses Pesados, Cabezales | \$9.00 |

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA: La Unidad Técnica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del GADMIS implementará los equipos tecnológicos que sean necesarios para los procesos de revisión vehicular en la forma que determina la Ley.

SEGUNDA: Una vez que la Unidad Técnica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro implemente los equipos tecnológicos para la Revisión Técnica Vehicular se aplicará la tabla establecida en el artículo 11, de la presente ordenanza.

TERCERA: Los vehículos de transporte público o comercial pagarán una sola vez la tasa de Revisión Técnica Vehicular, de conformidad con la Resoluciones Nro. 029 de 2011, sobre Calendarización; y, Nro 110 de 2013, artículo 81 de la Agencia Nacional de Tránsito, ANT

CUARTA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DADO Y SUSCRITO EN LA SALADE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL DIECISÍS.

f.) Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe, Alcalde del cantón.

f.) Dr. José Javier Zhigui Paqui, Secretario del Concejo.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO - La Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en primero y segundo debate en sesión Extraordinaria de dieciocho de enero del año dos mil dieciséis; y sesión Extraordinaria de veintiuno de enero del año dos mil dieciséis. LO CERTIFICO.

f.) Dr. José Javier Zhigui Paqui, Secretario General.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO -Saraguro, a los veintidós días del mes de enero del año dos mil dieciséis, a las diez horas, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, remítase la Ordenanza mencionada para su respectiva sanción al señor Alcalde Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe, en original y dos copias, para su sanción u observación.

f.) Dr. José Javier Zhigui Paqui, Secretario General.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO.- Saraguro a los veinticinco días del mes de enero del año dos mil dieciséis. Por reunir los requisitos legales exigidos, y al no existir observaciones a la presente Ordenanza amparado en lo que determina el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la

presente **ORDENANZA QUE FIJA LAS TASAS POR CONCEPTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS DE LA UNIDAD TÉCNICA DE TRANSPORTE TERRESTRE, TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO**

f.) Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe, Alcalde del cantón Saraguro.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO- Sancionó y Ordenó la promulgación de la presente **ORDENANZA QUE FIJA LAS TASAS POR CONCEPTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS DE LA UNIDAD TÉCNICA DE TRANSPORTE TERRESTRE, TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO**, el Lie Segundo Abel Sarango Quizhpe, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO**, en la fecha y hora señalada. LO CERTIFICO.

f.) Dr. José Javier Zhigui Paqui, Secretario General.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI

Considerando:

Que, el **Art. 66** numeral 2 de la Constitución de la República establece: "Se reconoce y garantizará a las personas. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";

Que, el **Art. 66** numeral 26 de la Constitución de la República: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

Que, el **Art. 264** numeral 2 de la Constitución de la República prescribe como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el **Art. 275** de la Constitución de la República dispone. "El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos. Socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del Sumak kawsay";

Que, el **Art. 283** dispone que: "El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir";

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

Que, el **Art. 376** de la Constitución de la República. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, el GAD Municipal del Cantón Shushufindi, adquirió mediante adjudicación del IERAC, de fecha siete de junio de mil novecientos noventa, un lote de terreno de **167,50** hectáreas, ubicado en la Parroquia y Cantón Shushufindi, Provincia de Sucumbios, lote de terreno que se destinó a la Organización y Lotización de Vivienda Urbana Masiva, cuya Planificación y Adjudicación corrió a cargo del **GAD** Municipal. Constituyéndose en consecuencia, la entidad municipal, como propietario y administrador del inmueble en referencia;

Que, en el Suplemento del Registro Oficial N° 166 del 21 de enero del 2014 se publica la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que reforma las normas referentes a fraccionamientos y urbanizaciones, porcentajes de las áreas verdes y comunales, venta de terrenos, potestad de partición administrativa, excedentes y fajas de terrenos y asentamientos humanos para viabilizar la legalización de los mismos que sean de interés social;

Que, el **Art. 54**, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- **COOTAD**, señala que son funciones del **GAD** Municipal, las siguientes: literal a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales; y, en su literal i) implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollará planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal";

Que, el **Art. 55** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley; como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el **Art. 436**, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe: "Los consejos, concejos o juntas podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el Registro o catastro municipal actualizado..."

Que, el Art. 445, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la venta de bienes inmuebles a los arrendatarios menciona: "Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios, sin que sea necesario la subasta"

Que, el Art. 215 del Código Civil establece que la posesión efectiva es la tenencia de un bien determinado con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo y a su nombre.

Que, por bien mostrenco según lo define el Código Civil y el COOTAD constituye la propiedad de un bien inmueble por parte del GAD municipal, cuando no existen escrituras públicas que garanticen la propiedad del mismo y que se encuentren ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Shushufindi.

Que, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros del Departamento de Planificación Territorial, se ha detectado que existen propietarios de bienes inmuebles que no poseen títulos de propiedad, los mismos que por disposición legal pasarían a ser de propiedad Municipal a través de la declaratoria de bien mostrenco por parte del Concejo.

En uso de las facultades conferidas en el **Art. 264**, inciso final, de la Constitución de la República del Ecuador y **Art. 57 literal a)** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal de Shushufindi,

Expide:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES, UBICADOS EN LAS CABECERAS CANTONAL Y PARROQUIALES Y DE LOS DECLARADOS MOSTRENCOS A PERSONAS PARTICULARES, EN EL CANTÓN SHUSHUFINDI.

CAPÍTULO I Principios

Art. 1.- Objeto de la presente ordenanza- La presente ordenanza, tiene por objeto regular la tenencia, y propiedad de los predios urbanos de las cabeceras cantonal y parroquiales, de propiedad Municipal en favor de los posesionados de buena fe, para lo cual se entregarán los títulos de propiedad sobre los bienes mostrencos o vacantes que no se encuentren en litigio, a personas naturales o jurídicas, dentro de los límites del Cantón.

Art. 2- Bienes Inmuebles Municipales de dominio privado.- Son bienes inmuebles Municipales de dominio privado, aquellos que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, tales como:

- a. Los bienes inmuebles que son de uso público ni se encuentran afectados al servicio público;
- b. Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales urbanas;

Art. 3.- Ámbito.- La presente Ordenanza será de aplicación obligatoria en las zonas urbanas y de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del Cantón.

Art. 4.- Inventario de Bienes.- El GAD Municipal, elaborará y mantendrá un inventario actualizado de los bienes inmuebles Municipales de dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valoración, cuyo monto no necesariamente deberá constar en los estados financieros. Los catastros de estos bienes se actualizan bianualmente.

Art. 5.- Actos de posesión.- Son actos de posesión los que uno o más habitantes del cantón mantienen sobre un bien inmueble privado municipal.

Se consideran bienes mostrencos a los inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido y que no tengan ningún título de propiedad, inscrito en el registro de la Propiedad.

Bienes inmuebles vacantes.- Son aquellos sobre los cuales en algún momento se ejerció la propiedad privada, pero que pueden aparecer sin dueña o dueño aparente; siendo aquellos que en los catastros del GAD Municipal, se desconocen los nombres de los posesionados.

Art. 6.- Relación de arrendamiento- Existe relación de arrendamiento entre una persona natural o jurídica con el GAD Municipal, cuando existe un contrato de arrendamiento para el uso del bien inmueble.

Art. 7.- Prioridad.- Una persona natural o jurídica con calidad de posesionario de un bien inmueble declarado mostrenco tiene la prioridad para su adjudicación.

CAPÍTULO H

De los bienes inmuebles Municipales

Art. 8.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.- Los bienes inmuebles a legalizarse, serán aquellos de dominio privado del GAD Municipal de Shushufindi que se encuentren en posesión de una persona natural o jurídica, que cumpla con la calidad de posesionario y/o arrendatario.

CAPÍTULO III

De los informes y Certificaciones

Art. 9- De las Certificaciones.- La Jefatura de Avalúos y Catastros certificara que el bien inmueble a adjudicarse consta en el inventario actualizado de todos los bienes de dominio privado; determinándose los valores que deben pagar para la adjudicación del bien solicitado, si fuere el caso; e informará que el bien Inmueble es parte de

la donación que realizo el IERAC, para el desarrollo urbano del Cantón y que por lo tanto es conveniente su adjudicación y legalización.

Art. 10.- De la Dirección de Planificación Territorial. -

La Dirección de Planificación Territorial, determinará las afectaciones existentes y realizará la inspección al sitio donde está ubicado el inmueble y controlará que el levantamiento Planimétrico y coordenadas que establezcan la ubicación, linderos, extensiones y superficie del inmueble, que es materia del trámite, que deberá presentar el peticionario y/o beneficiario, correspondan a la realidad; a la vez informará si está o no afectado para la ejecución de alguna obra contemplada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo certificar la factibilidad técnica de la petición de adjudicación presentada.

Art. 11.- De la Procuraduría Sindica- Esta Dirección recibirá el expediente y una vez que se hayan cumplido con los requisitos previstos en esta Ordenanza, procederá a emitir el informe jurídico respectivo, referente a la adjudicación requerida.

CAPÍTULO IV

Requisitos para la adjudicación y escrituración de terrenos municipales

Art. 12.- De las personas que soliciten la adjudicación y escrituración de terrenos municipales.- Aquellas personas naturales o jurídicas que estén en posesión y/o arrendamientos de terrenos municipales, deberán reunir los siguientes requisitos:

A).- Para la adjudicación de bienes dentro de la escritura global municipal:-

- a) Contrato de Arrendamiento, de ser el caso;
- b) Ser mayor de edad;
- c) Petición dirigida a la Alcaldía, solicitando la adjudicación y escrituración del bien inmueble En especie valorada;
- d) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada;
- e) Certificado conferido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, que identificará el bien a adjudicarse, con número de lote y número de manzana, nombre de calles, barrio;
- i) Formulario de trámite de escritura municipal;
- g) Formulario de Transferencia de Dominio;
- h) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- i) Certificado de registro de la propiedades de no tener otros bienes a su nombre adjudicados por el GADM.
- j) Certificado de registro de la propiedades del bien municipal.

k) Formulario de la línea de fábrica otorgado por la Dirección de Planificación

B).- Para el caso de bienes mostrencos, el interesado debe cumplir previamente los siguientes requisitos:

- a) Petición dirigida a la Alcaldía, solicitando la adjudicación y escrituración del bien que está en posesión;
- b) Ser mayor de edad y presentar copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada, a excepción de quienes ya no están obligados a cumplir con este requisito.-
- c) Certificado del Registro de la Propiedad, que el lote de terreno que pretende se le adjudique, no conste inscrito a nombre de persona alguna;
- d) Certificado de avalúos y catastros que el lote de terreno, que es motivo de su petición, no consta catastrado a nombre de persona alguna;
- e) Certificado de no adeudar al GAD Municipal; y,
- i) Formulario de la línea de fábrica otorgado por la Dirección de Planificación.

Art. 13.- Caso de extranjeros:- En caso de solicitar la adjudicación un extranjero/a, deberá reunir los requisitos determinados en el Art. 13 de esta ordenanza y además adjuntar la visa y documentación pertinente que demuestre su legal estadía o residencia en nuestro cantón.

CAPÍTULO V

Del Valor y Forma de Pago

Art. 14.- Valor de la transferencia.- Con los informes pertinentes, la Dirección Financiera a través de la Unidad de Rentas procederá a emitir el título de crédito en concepto del valor de la transferencia, en función de la superficie, tomando como base los valores eje (valor metro cuadrado), que están dentro del área de la escritura global municipal catastrado conforme lo dispone el COOTAD arts. 481 y 495 de acuerdo al siguiente cuadro:

VALORES M2 DE LA ESCRITURAS MUNICIPALES (167,50) Has, donación del IERAC

| VALORES | CALCULO |
|---------|---------|
| EJE | 5% |
| 70,00 | 3,50 |
| 60,00 | 3,00 |
| 50,00 | 2,50 |
| 40,00 | 2,00 |
| 25,00 | 1,25 |

| | |
|-------|------|
| 15,00 | 0,75 |
| 10,00 | 0,50 |
| 4,00 | 0,20 |

| PARROQUIAS 7 DE JULIO | |
|-----------------------|------|
| 12,00 | 0,60 |
| 9,00 | 0,45 |
| 4,00 | 0,20 |

| PARROQUIAS SAN PEDRO DE LOS COFANES | |
|-------------------------------------|------|
| 6,00 | 0,30 |
| 3,00 | 0,15 |
| 1,50 | 0,07 |

| PARROQUIAS SAN ROQUE - SAN VICENTE | |
|------------------------------------|------|
| 4,00 | 0,20 |
| 2,00 | 0,10 |
| 1,00 | 0,05 |

| TERRENOS MOSTRENCO |
|-----------------------|
| VALOR |
| m2 |
| 0,75 |

Art. 15.- Exoneración para grupos vulnerables calificados o no por el CONADIS.- Se exonera los valores que se generen por el valor de tierra en el proceso de adjudicación y escrituración de un terreno municipal, previo informe social emitido por el Centro de Responsabilidad Social y Solidario "JORGE CAJAS GARZÓN" del cantón Shushufindi Y/O de la fundación, Manuela Espejo de existir convenios con esta institución estatal o cualquiera otra de asistencia social del Gobierno Central.-

Art. 16.- Forma de pago.- Los beneficiarios pagarán al GAD Municipal por el lote de terreno que se adjudique, de contado y en dinero de curso legal.

CAPÍTULO VI

De la adjudicación

Art. 17.- Resolución del Concejo.- Con la documentación presentada e informes respectivos, el alcalde pondrá a conocimiento del concejo, organismo que conocerá y adjudicará el lote de terreno en favor del beneficiario y autorizará al alcalde para que proceda con la legalización de las escrituras, para su posterior inscripción en el registro de la Propiedad del Cantón Shushufindi por parte del beneficiario.

Art. 18- De la adjudicación- Con la Resolución del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación con los siguientes documentos e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón, en el libro correspondiente la escritura pública:

- La declaratoria y/o resolución de bien mostrenco por parte del Concejo Municipal; o, que el bien se encuentre inventariado como bien privado de GAD Municipal.
- La Resolución de adjudicación emitida por el Concejo Municipal;
- El levantamiento Planimétrico y de coordenadas del terreno materia de la adjudicación;
- Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizada, de ser el caso.

Art. 19- Catastro de los terrenos- Una vez elevada a escritura pública, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a catastrar el bien inmueble a nombre de su actual propietario.

Art. 20- Prohibición de la Adjudicación- No se adjudicarán, ni venderá terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentran afectados por las zonas de protección y riesgo del cantón Shushufindi.

Art. 21.- Los Gastos.- Los costos que se generen por efectos de: impresiones de planos; certificaciones municipales; escritura pública y de otras solemnidades de la venta, serán de cargo del beneficiario de la adjudicación, excepto los determinados en el Art. 16 de la presente Ordenanza y disposiciones de la Ley.

Art. 22.- Caducidad.- Los trámites para legalizar la posesión y/o tenencia de un bien inmueble, que se encuentren paralizados durante seis meses, sin que el interesado haga las gestiones pertinentes para culminarlo, será archivado de oficio, y todos los documentos habilitantes perderán su valor y vigencia legal.-

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Prohibición.- No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de esta Ordenanza ningún miembro del Concejo, funcionario, ni servidor y/o servidora del GAD Municipal, ni persona alguna que ejerza autoridad, en la Entidad Municipal, conforme lo señala el Art. 462 del COOTAD.

Segunda.- La adjudicación de terrenos municipales, cuyas escrituras no se han inscrito en el Registro de la Propiedad por cualquier causa en el plazo de tres años, caducará en forma automática, sin necesidad de que así lo declare, el Concejo Municipal dicha condición constará dentro de la escritura de adjudicación.

Tercera.- Normas supletorias.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley de Registro de datos, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS -

Primera.- Derogatoria.- Dejase sin efecto jurídico toda ordenanza, norma, disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de esta Ordenanza, especialmente la Ordenanza que Reglamenta la Adjudicación y venta de lotes de terreno, ubicados en las zonas urbanas de las Parroquias Rurales y sus Centros de Expansión Urbana del Cantón Shushufindi, sancionada por el Alcalde el catorce de enero del dos mil quince y publicada en el Registro Oficial No. 502, del dieciocho de mayo de dos mil quince.

Segunda. Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Sr. Alcalde, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Tercera.- Glosario:

Adjudicación.- Acto de autoridad competente por el que confiere el derecho a la propiedad.

Afectación Urbana.- Acción por el cual se destina un terreno o parte de él, para obras públicas o de interés social.

Área Urbana.- Es aquella en el cual, se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua potable, luz eléctrica, aseo de calles y otras de naturaleza semejante.

Área de Expansión Urbana.- Área periférica de la ciudad y/o de cabeceras parroquiales, con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas a las áreas urbanas por etapas.

Bienes Mostrencos.- Se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño.

Informe de Regulación Municipal (línea de fábrica).-

Certificado que contiene las normas de uso y ocupación del suelo de un predio.

Lote.- Cada una de las partes de un todo que se ha de repartir entre varias personas.

Predio.- Tierra o propiedad de un inmueble.

Venta.- Acción de vender. Contrato por el que se vende una cosa.

Adjudicación.- Implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio privado.

Escrituración.- Legalización de la transferencia de un bien inmueble.

Bienes inmuebles vacantes.- Son aquellos sobre los cuales en algún momento se ejerció la propiedad privada, pero que pueden aparecer sin dueña o dueño aparente; siendo aquellos que en los catastros del GAD Municipal, se desconocen los nombres de los posesionados.

Planimetría: medición y representación de una parte de la superficie de la Tierra sobre un plano.-

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del Cantón Shushufindi, a los diecinueve días del mes de noviembre del año dos mil quince.

f.) Lic. Esgar Silvestre Sinchire, Alcalde.

f.) Abg. Ricardo Ramos Noroña, Secretario del Concejo.

Certificado de discusión.- Certifico: Que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES, UBICADOS EN LAS CABECERAS CANTONAL Y PARROQUIALES Y DE LOS DECLARADOS MOSTRENCOS A PERSONAS PARTICULARES, EN EL CANTÓN SHUSHUFINDI**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Shushufindi, en sesión ordinaria del 05 de noviembre del 2015; y, en segundo y definitivo debate en sesión ordinaria del 19 de noviembre del 2015. - Shushufindi, noviembre 20 de 2015.

f.) Abg. Ricardo Ramos Noroña, Secretario del Concejo.

SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI.- Shushufindi, 20 de noviembre del 2015.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase

f.) Abg. Ricardo Ramos Noroña, Secretario del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI.- Shushufindi, 04 de diciembre de 2015.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 en el inciso quinto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONÓ.- LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN Y ESCRITURACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES, UBICADOS EN LAS CABECERAS CANTONAL Y PARROQUIALES Y DE LOS DECLARADOS MOSTRENCOS A PERSONAS PARTICULARES, EN EL CANTÓN SHUSHUFINDI**, entrará en vigencia desde el día de su promulgación efectuada en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del COOTAD, esto es en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal del cantón Shushufindi, o en la página Web Institucional, posterior al acto de publicación y difusión se remitirá en archivo digital a la Asamblea Nacional y al Registro Oficial.- Ejecútese

f.) Lic. Esgar Silvestre Sinchire, Alcalde.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Lic. Esgar Silvestre Sinchire, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi. - Shushufindi, 04 de diciembre de 2015.-CERTIFICO.-

f.) Abg. Ricardo Ramos Noroña, Secretario del Concejo.

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

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que el artículo 561 del Código Orgánico de Organización

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

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

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

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

Expide:

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

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la

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

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

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

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

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

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

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

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

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

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

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los

artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios urbanos y propietarios o posesionados en lo rural o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón definido el responsable del tributo en la escritura pública.

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.-

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

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

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

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

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

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

Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente.

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

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

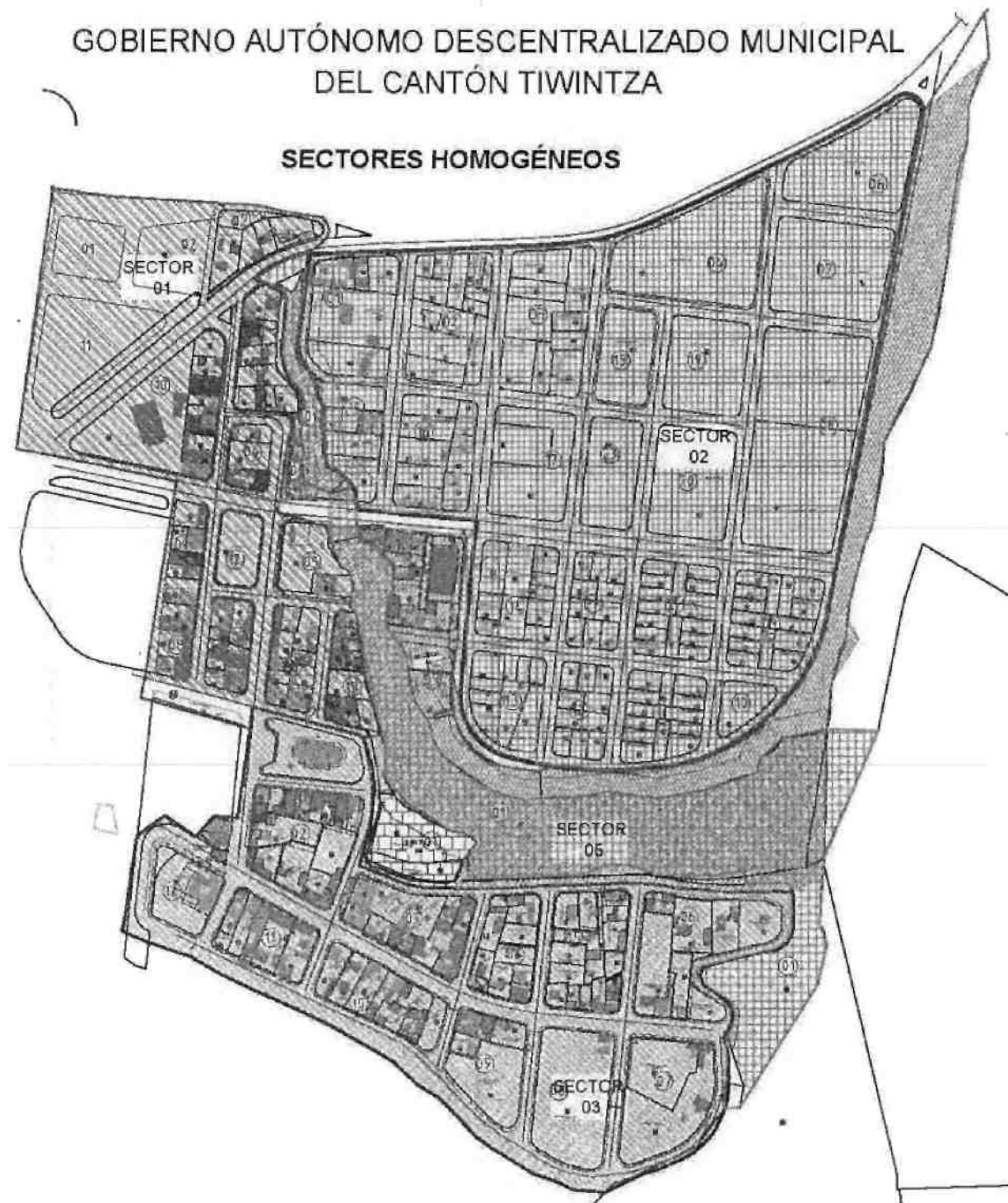
El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit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

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

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

| PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2015 - 2016 | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------|-------|--|----------|
| SANTIAGO | | | | | | | | | | | | | |
| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SANTIAGO | | | | | | | | | | | | | |
| NIVELES | SECTOR HOMOGENEOS | INFRAESTRUCTURA BASICA | | | | | | SERVICIOS MUNICIPALES | | | | | PROMEDIO |
| | | Alcantara | Agua Potable | Energia Electrica | Alumbrado Publico | Vias | Aceras y Bordillos | Red Tel. | Recolección Basura | Aseo Calles | | | |
| % COBERTURA | SECTOR 1 | 52.00 | 69.23 | 13.94 | 55.75 | 44.76 | 36.54 | 17.31 | 55.77 | 11.54 | 39.65 | | |
| % DEFICIT | | 48.00 | 30.77 | 86.06 | 44.25 | 55.24 | 63.46 | 82.69 | 44.23 | 88.46 | 60.35 | | |
| % COBERTURA | SECTOR 2 | 26.02 | 0.00 | 6.52 | 26.08 | 28.42 | 5.43 | 0.00 | 28.26 | 2.17 | 13.66 | | |
| % DEFICIT | | 73.98 | 100.00 | 93.48 | 73.92 | 71.58 | 94.57 | 100.00 | 71.74 | 97.83 | 86.34 | | |
| % COBERTURA | SECTOR 3 | 60.40 | 72.80 | 15.10 | 60.38 | 29.47 | 10.42 | 0.00 | 72.92 | 0.00 | 35.72 | | |
| % DEFICIT | | 39.60 | 27.20 | 84.90 | 39.62 | 70.53 | 89.58 | 100.00 | 27.08 | 100.00 | 64.28 | | |
| % COBERTURA | SECTOR 4 | 15.04 | 35.04 | 2.50 | 10.00 | 14.91 | 0.00 | 0.00 | 15.00 | 0.00 | 10.28 | | |
| % DEFICIT | | 84.96 | 64.96 | 97.50 | 90.00 | 85.09 | 100.00 | 100.00 | 85.00 | 100.00 | 89.72 | | |
| % COBERTURA | SECTOR 5 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 22.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.53 | | |
| % DEFICIT | | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 77.27 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 97.47 | | |
| % COBERTURA | SECTOR 6 | 12.60 | 12.60 | 3.13 | 12.50 | 6.14 | 12.50 | 0.00 | 12.50 | 0.00 | 8.00 | | |
| % DEFICIT | | 87.40 | 87.40 | 96.88 | 87.50 | 93.86 | 87.50 | 100.00 | 87.50 | 100.00 | 92.00 | | |
| PROMEDIO % DE COBERTURA | | 27.68 | 31.61 | 6.86 | 27.45 | 24.40 | 10.81 | 2.88 | 30.74 | 2.29 | 18.30 | | |
| PROMEDIO % DEFICIT | | 72.32 | 68.39 | 93.14 | 72.55 | 75.60 | 89.19 | 97.12 | 69.26 | 97.71 | 81.70 | | |

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra.





El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -

| | |
|--|-------------|
| 1.- GEOMÉTRICOS | COEFICIENTE |
| 1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO | 1.0 a 0.94 |
| 1.2.-FORMA | 1.0a0.94 |
| 1.3.-SUPERFICIE | 1.0 a 0.94 |
| 1.4.-LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA | 1.0 a 0.95 |
| 2.- TOPOGRÁFICOS | COEFICIENTE |
| 2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO | 1.0 a 0.95 |
| 2.2.-TOPOGRAFÍA | |
| 3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS | COEFICIENTE |
| 3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA | 1.0 a 88 |
| AGUA POTABLE | |
| ALCANTARILLADO | |
| ENERGÍA ELÉCTRICA | |
| 3.2.-VÍAS | COEFICIENTE |
| ADOQUÍN | 1.0 a 0.88 |
| HORMIGÓN | |
| ASFALTO | |
| PIEDRA | |
| LASTRE | |
| TIERRA | |
| 3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS | COEFICIENTE |
| ACERAS | 1.0 a 0.93 |
| BORDILLOS | |

TELEFONO

RECOLECCIÓN DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

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

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN
CATASTRO URBANO 2016 - 2017 MUNICIPIO DE TIWINTZA**

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------|--------------------|---------------|
| COLUMNAS Y PILASTRAS | No tiene | Hormigón Armado | Hierro | Madera Común | Madera Fina | Caña | Piedra | Ladrillo | Adobe | Tapial |
| | 0,0000 | 2,3669 | 1,2812 | 0,361 | 0,0000 | 0,4520 | 0,4817 | 0,4257 | 0,4257 | 0,4257 |
| VIGAS Y CADENAS | No tiene | Hormigón Armado | Hierro | Madera Común | Madera Fina | Caña | | | | |
| | 0,0000 | 0,7583 | 0,3923 | 0,513 | 0,0000 | 0,1057 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| | | Losa | | | | | | | | |
| ENTRE PISOS | No tiene | Hormigón Armado | Hierro | Madera Común | Madera Fina | Caña | Madera Ladrillo | Bóveda Ladrillo | Bóveda Piedra | |
| | 0,0000 | 0,4583 | 0,2619 | 0,144 | 0,0000 | 0,10196 | 0,2018 | 0,1379 | 0,4958 | 0,0000 |
| PAREDES | Bloque | Ladrillo | Piedra | Adobe | Caña | Tapial | Bahareque | Madera Fina | Caña | Fibrocermento |
| | 0,7356 | 0,6604 | 0,6269 | 0,4640 | 0,3260 | 0,4640 | 0,4581 | 0,0000 | 0,326 | 0,0000 |
| ESCALERA | Hormigón Armado | Hierro | Madera Común | Piedra | Ladrillo | Hormigón Simple | Hormigón Ciclópeo | Madera Fina | Caña | |
| | 0,4218 | 0,1992 | 0,0309 | 0,0744 | 0,0184 | 0,0772 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| | | Losa | | | | | | | | |
| CUBIERTA | Estructura | Hormigón Armado | Hierro | Madera Fina | Madera Común | Caña | | | | |
| | 10,8662 | 2,1925 | 1,0902 | 0,9397 | 0,5005 | 0,1955 | | | | |
| REVES. DE PISOS | Arena Cemento | Mármol | Terminado Marmitón | Baldosa Cerámica | Baldosa Cemento | Tableros Gres | Vinil | Duela | Tabla | Parquet |
| | 0,3229 | 3,9515 | 1,9757 | 0,6656 | 0,4511 | 0,0000 | 0,4446 | 0,5329 | 0,293 | 0,8315 |
| REVES. INTERIORES | No tiene | Madera Fina | Madera Común | Enlucido Are-Ce | Enlucido Tierra | Azulejo | Grafiado Champeado | Champeado | | |
| | 0,0000 | 0,3683 | 0,3232 | 0,3840 | 0,2171 | 0,0000 | 1,0277 | 1,1382 | | |
| REVES. EXTERIORES | No tiene | Madera Fina | Madera Común | Enlucido Are-Ce | Enlucido Tierra | Mármol | Grafiado Champeado | Baldosa Cemento | Baldosa Cerámica | Marmitón |
| | 0,0000 | 0,7967 | 0,4232 | 0,1782 | 0,1406 | 1,0908 | 0,4781 | 0,0000 | 0,0000 | 1,0908 |
| REVES. ESCALERA | No tiene | Madera Fina | Madera Común | Enlucido Are-Ce | Enlucido Tierra | Mármol | Mármol | Baldosa Cemento | Grafiado Champeado | |
| | 0,0000 | 0,0555 | 0,0218 | 0,2570 | 0,0063 | 0,0410 | 0,0387 | 0,0112 | 0,0000 | |
| TUMBADOS | No tiene | Madera Fina | Madera Común | Enlucido Are-Ce | Enlucido Tierra | Champeado | Estuco | Fibra Sintética | Fibrocermento | |
| | 0,0000 | 2,2541 | 0,9989 | 0,2570 | 0,0000 | 0,3647 | 0,6631 | 0,0000 | 1,0587 | |
| CUBIERTA | Enlucido Are-Ce | Teja Vidriada | Teja Común | Fibrocermento | Zinc | Baldosa Cerámica | Baldosa Cemento | Tejuelo | Paja-Hojas | |

| | | | | | | | | | |
|----------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|--|
| | 0,2825 | 1,1276 | 0,7191 | 0,6546 | 0,3840 | 0,0000 | 0,4118 | 0,1948 | |
| PUERTAS | No tiene 0,0000 | Madera Fina 0,3994 | Madera Común 0,7716 | Aluminio 1.5003 | Hierro Madera 1.3732 | Madera Malla 0,0000 | Tol Hierro 0,0000 | | |
| VENTANAS | No tiene 0,0000 | Madera Fina 0,1861 | Madera Común 0,4022 | Aluminio 0,3193 | Hierro Madera 0,0000 | Madera Malla 0,0000 | | 0,0000 | |
| CUBRE VENTANAS | No tiene 0,0000 | Madera Fina 0,7030 | Madera Común 0,3241 | Aluminio 0,3787 | Hierro 0,1671 | Caña 0,0000 | | | |
| CLOSETS | No tiene 0,0000 | Madera Fina 0,7959 | Madera Común 0,4349 | Aluminio 0,7104 | Tol Hierro 0,0000 | | | | |
| SANITARIOS | No tiene 0,0000 | Pozo Ciego 0,099 | C. Aguas Servidas 0,0565 | C. Aguas Lluvias 0,0565 | Canalización Combinado 0,1557 | | | | |
| BAÑOS | No tiene 0,0000 | Letrina 0,0861 | Común 0,0942 | 1/2 Baño 0,1105 | 1 Baño Co 0,0942 | 2 Baños Co 0,3023 | 4 Baños Co 0,5964 | +4 Baños C 0,7394 | |
| ELECTRICAS | No tiene 0,0000 | Alambre Exterior 0,3544 | Tubería Exterior 0,3825 | Empotrados 0,4018 | | | | | |
| ESPECIALES | No tiene 0,0000 | Ascensor 0,0000 | Piscina 0,0000 | Sauna Turco 0,0000 | Barbacoa 0,0000 | | | | |

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 20.89; y la constante P2 en el valor de: 20.53; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

| CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR LA EDAD EN AÑOS | | | | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|---------|-----------|----------|
| Edad | Hormigón Armado Hierro | Bloque Ladrillo Piedra | Madera Fina | Adobe Tapial | Bahareque Madera Común Caña | Estable | A Reparar | Obsoleto |
| 0-2 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9343 | 0.4000 |
| 3-4 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 0.9326 | 0.4000 |
| 5-6 | 0,9846 | 0,9793 | 0,9793 | 0,9684 | 0,9684 | 0,9983 | 0.9309 | 0.4000 |
| 7-8 | 0,9692 | 0,9586 | 0,9586 | 0,9368 | 0,9368 | 0,9966 | 0.9291 | 0.4000 |
| 9 10 | 0.9538 | 0.9379 | 0.9379 | 0.9053 | 0.9053 | 0.9950 | 0.9274 | 0.4000 |
| 11-12 | 0.9385 | 0.9172 | 0.9172 | 0.8737 | 0.8737 | 0.9933 | 0.9257 | 0.4000 |
| 13-14 | 0.9231 | 0.8966 | 0.8966 | 0.8421 | 0.8421 | 0.9916 | 0.9240 | 0.4000 |
| 15-16 | 0.9077 | 0.8759 | 0.8759 | 0.8105 | 0.8105 | 0.9899 | 0.9222 | 0.4000 |
| 17-18 | 0.8923 | 0.8552 | 0.8552 | 0.7789 | 0.7789 | 0.9882 | 0.9205 | 0.4000 |
| 19-20 | 0.8769 | 0.8345 | 0.8345 | 0.7474 | 0.7474 | 0.9865 | 0.9188 | 0.4000 |
| 21-22 | 0.8615 | 0.8138 | 0.8138 | 0.7158 | 0.7158 | 0.9849 | 0.9171 | 0.4000 |
| 23-24 | 0.8462 | 0.7931 | 0.7931 | 0.6842 | 0.6842 | 0.9832 | 0.9153 | 0.4000 |
| 25-26 | 0.8308 | 0.7724 | 0.7724 | 0.6526 | 0.6526 | 0.9815 | 0.9136 | 0.4000 |
| 27-28 | 0.8154 | 0.7517 | 0.7517 | 0.6211 | 0.6211 | 0.9798 | 0.9119 | 0.4000 |

| | | | | | | | | |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 29-30 | 0.8000 | 0.7310 | 0.7310 | 0.5895 | 0.5895 | 0.9781 | 0.9102 | 0.4000 |
| 31-32 | 0.7846 | 0.7103 | 0.7103 | 0.5579 | 0.5579 | 0.9765 | 0.9084 | 0.4000 |
| 33-34 | 0.7692 | 0.6897 | 0.6897 | 0.5263 | 0.5263 | 0.9748 | 0.9067 | 0.4000 |
| 35-36 | 0.7538 | 0.6690 | 0.6690 | 0.4947 | 0.4947 | 0.9731 | 0.9050 | 0.4000 |
| 37-38 | 0.7385 | 0.6483 | 0.6483 | 0.4632 | 0.4632 | 0.9714 | 0.9033 | 0,4000 |
| 39-40 | 0.7231 | 0.6276 | 0.6276 | 0.4316 | 0.4316 | 0.9697 | 0.9016 | 0.4000 |
| 41-42 | 0.7077 | 0.6069 | 0.6069 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9680 | 0.8998 | 0.4000 |
| 43-44 | 0.6923 | 0.5862 | 0.5862 | 0.4000 | 0,4000 | 0.9664 | 0.8981 | 0.4000 |
| 45-46 | 0.6769 | 0.5655 | 0.5655 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9647 | 0.8964 | 0.4000 |
| 47-48 | 0.6615 | 0.5448 | 0.5448 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9630 | 0.8947 | 0.4000 |
| 49-50 | 0.6462 | 0.5241 | 0.5241 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9613 | 0.8929 | 0.4000 |
| 51-52 | 0.6308 | 0.5034 | 0.5034 | 0.4000 | 0.4000 | 0,9596 | 0.8912 | 0.4000 |
| 53-54 | 0.6154 | 0.4828 | 0.4828 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9579 | 0.8895 | 0.4000 |
| 55-56 | 0.6000 | 0.4621 | 0.4621 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9563 | 0.8878 | 0.4000 |
| 57- | 0.5846 | 0,4414 | 0.4414 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9546 | 0.8860 | 0.4000 |

| | | | | | | | | |
|-----------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 58 | | | | | | | | |
| 59- 60 | 0.5692 | 0.4207 | 0.4207 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9529 | 0.8843 | 0.4000 |
| 61- 62 | 0.5538 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9512 | 0,8826 | 0.4000 |
| 63- 64 | 0.5385 | 0.4000 | 0,4000 | 0.4000 | 0,4000 | 0.9495 | 0,8809 | 0.4000 |
| es- es | 0.5231 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9479 | 0.8791 | 0.4000 |
| 67- 68 | 0.5077 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9462 | 0.8774 | 0.4000 |
| 69- 70 | 0.4923 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9445 | 0.8757 | 0,4000 |
| 71- 72 | 0.4769 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9428 | 0.8740 | 0.4000 |
| 73- 74 | 0,4615 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9411 | 0.8722 | 0.4000 |
| 75- 76 | 0.4462 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9394 | 0.8705 | 0.4000 |
| 77- 78 | 0,4308 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9378 | 0.8688 | 0.4000 |
| 79- 80 | .0.4154 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9361 | 0.8671 | 0.4000 |
| 81-+ | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.4000 | 0.9344 | 0.8688 | 0.4000 |

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

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN

POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

| ESTABLE | A REPARAR | TOTAL DETERIORO | |
|----------------|------------------|----------------------------|--|
| 0.950 | 0.900 | 0.400 | |
| 0.957 | 0.914 | 0.400 | |
| 0.940 | 0.880 | 0.400 | |
| 0.925 | 0.850 | 0.400 | |
| 0.900 | 0.800 | 0.400 | |
| ----- | ----- | ----- | |
| 4.672 | 4.344 | 2.000 | Sumatoria de Coeficientes |
| ----- | ----- | ----- | |
| 0.9344 | 0.8688 | 0.400 | Media Aritmética |

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE

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

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

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

- b) El 27oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS- El recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice

la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.-ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. -

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

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

Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 2.5 x 1000 (DOS PUNTO CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 31-LIQUIDACIÓN ACUMULADA- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES Art 509 COOTAD).- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 36.- REBAJAS ALA CUANTÍA O VALOR DEL TITULO

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 37.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas

de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

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

- 1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

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

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

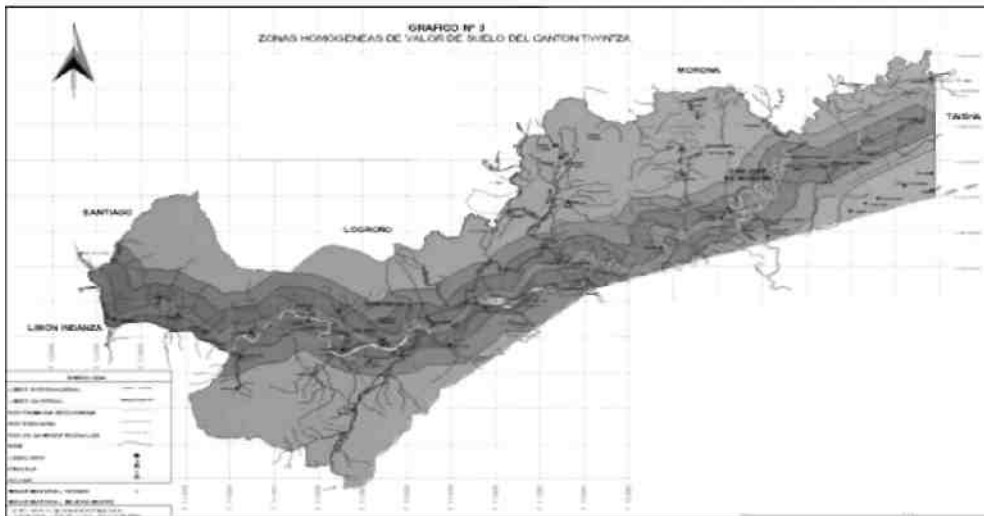
Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura

del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE TIWINTZA

| No. | SECTORES |
|-----|----------------------|
| 1 | SECTOR HOMOGÉNEO 4.1 |
| 2 | SECTOR HOMOGÉNEO 4.2 |
| 3 | SECTOR HOMOGÉNEO 5.2 |
| 4 | SECTOR HOMOGÉNEO 5.3 |



| ZONA | COSTO HECTÁREA |
|------|----------------|
| | 2000 DOLARES |
| | 1400 DOLARES |
| | 1000 DOLARES |
| | 500 DOLARES |

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, 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 HOMO-GÉNEO | 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 |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| SH4.1 | 1.557 | 1.377 | 1.148 | 1.000 | 836 | 656 | 475 | 279 |
| SH4.2 | 1105 | 970 | 835 | 700 | 565 | 430 | 295 | 160 |
| SH5.2 | 931 | 824 | 686 | 598 | 500 | 392 | 284 | 167 |
| SH5.3 | 559 | 494 | 412 | 359 | 300 | 235 | 285 | 285 |

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR MUY

IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.-TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3-ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4-ACCESOS Y VÍAS

DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.-TD?0 DE RIESGOS 1.00A0.70

DESLAVES

HUNDIMENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

5.2- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE

MODERADA

SEVERA

5.3.-DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES

4 INDICADORES 3

INDICADORES 2

INDICADORES 1

INDICADOR

0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO Fa

= FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones

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

eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Considerando el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana.

Artículo 42.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 43. - VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 44. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del 1x1000, (uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de

Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

Artículo 46.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 47. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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

Artículo 48. Las áreas urbanas declaradas por el Gad municipal en el año 2015 pasaran a formar parte de los catastros urbanos a partir del año 2016, para su emisión en el año 2017. En el caso de la área urbana de la parroquia de San José de Morona se incluirá en el catastro según como ingrese la documentación de cada propietario a la Jefatura de Catastros

Artículo 49. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial,

en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 50. - DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tiwintza, a los 23 días del mes de diciembre del 2015.

f.) Sr. Oswaldo Mankash, Alcalde del GAD Municipal de Tiwintza.

f.) Abg. Alex Vladimir Cruz, Secretario General de Concejo del GAD Municipal de Tiwintza.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES; Que "**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN TIWINTZA**". fue discutida y aprobada por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tiwintza, de conformidad al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos debates realizadas el **19 de diciembre del 2015** y el **23 de diciembre del 2015**, respectivamente de todo lo cual doy fe.

f.) Abg. Alex Vladimir Cruz, Secretario General de Concejo del GAD Municipal de Tiwintza.

SANCIÓN- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TIWINTZA.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, sanciono favorablemente la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN TIWINTZA**" PROMULGÚESE. Tiwintza, 23 de diciembre del 2015.

f.) Sr. Oswaldo Mankash, Alcalde del GAD Municipal de Tiwintza.

Proveyó, y firmo la providencia que antecede el Señor: Tuits Oswaldo Mankash Shimpui, Alcalde del cantón Tiwintza en la fecha y hora antes señalada.

f.) Abg. Alex Vladimir Cruz, Secretario General de Concejo del GAD Municipal de Tiwintza.

Imagen