

REGISTRO OFICIAL

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

Viernes, 14 de Mayo de 2010 - R. O. No. 193

SUPLEMENTO

No. 007 - CMQ - 2009

EL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE QUIJOS - NAPO

Considerando:

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

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

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

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

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

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

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

Expide:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 23.- Sujeto activo.- Sujeto activo es el ente público acreedor del tributo.

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

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

- 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

3

a) Valor de terrenos.

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

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CANTÓN QUIJOS

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN QUIJOS CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - BAEZA									
Sector	Agua P.	Alcant. Sanit.	Energ. Elec.	Alumb. Públ.	Vías	Ac. y Bord	Red Tel.	Rec. Bas	Promedio
Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	85.85	100.00	90.25	100.00	97.01
01 déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	14.15	0.00	9.75	0.00	2.99
Cobertura	98.35	90.30	91.13	90.45	44.26	43.48	66.58	100.00	78.07
02 déficit	1.65	9.70	8.87	9.55	55.74	56.52	33.42	0.00	21.93

Cobertura	85.27	82.7	60.34	58.9	29.3	4.21	29.66	100	56.30
03 déficit	14.73	17.3	39.66	41.1	70.7	95.79	70.34	0	43.70
Prom. Cobert.	94.54	91.00	83.82	83.12	53.14	49.23	62.16	100.00	77.13
Prom. Déficit	5.46	9.00	16.18	16.88	46.86	50.77	37.84	0.00	22.87

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA PARROQUIA SAN FRANCISCO DE BORJA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN QUIJOS CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - BAEZA									
Sector	Agua P.	Alcant. Sanit.	Energ. Elec.	Alumb. Públ.	Vías	Ac. y Bord	Red Tel.	Rec. Bas	Promedio
Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	68.60	96.75	100.00	100.00	95.67
01 déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	31.40	3.25	0.00	0.00	4.33
Cobertura	96.34	100.00	96.43	96.38	56.08	68.48	84.38	82.10	85.02
02 déficit	3.66	0.00	3.57	3.62	43.92	31.52	15.62	17.90	14.98
Cobertura	82.32	74.88	75	74.4	32.6	30.2	43.4	74.8	60.95
03 déficit	17.68	25.12	25	25.6	67.4	69.8	56.6	25.2	39.05
Cobertura	0.64	19.96	3.75	3.6	18.08	0.6	0	7.4	6.75
04 déficit	99.36	80.04	96.25	96.4	81.92	99.4	100	92.6	93.25
Prom. Cobert.	69.83	73.71	68.80	68.60	43.84	49.01	56.95	66.08	62.10
Prom. Déficit	30.18	26.29	31.21	31.41	56.16	50.99	43.06	33.93	37.90

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA PARROQUIA COSANGA
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN QUIJOS CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - BAEZA										
Sector	Agua P.	Alc. Pluv.	Alcant. Sanit.	Energ. Elec.	Alumb. Públ.	Vías	Ac. y Bord	Red Tel.	Rec. Bas	Promedio
Cobertura	100.00	24.19	100.00	100.00	100.00	56.00	100.00	100.00	100.00	86.69
01 déficit	0.00	75.81	0.00	0.00	0.00	44.00	0.00	0.00	0.00	13.31

Cobertura	100.00	32.62	94.44	100.00	100.00	52.89	69.11	52.44	100.00	77.94
02 déficit	0.00	67.38	5.56	0.00	0.00	47.11	30.89	47.56	0.00	22.06
Cobertura	92.91	20.74	85.71	71.43	70.29	22.51	17.14	28.57	100	56.59
03 déficit	7.09	79.26	14.29	28.57	29.71	77.49	82.86	71.43	0	43.41
Prom. Cobert.	97.64	25.85	93.38	90.48	90.10	43.80	62.08	60.34	100.00	73.74
Prom. Déficit	2.36	74.15	6.62	9.52	9.90	56.20	37.92	39.66	0.00	26.26

**PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA PARROQUIA CUYUJA
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN QUIJOS CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – PARROQUIA CUYUJA									
Sector	Agua P.	Alcant. Sanit.	Energ. Elec.	Alumb. Públ.	Vías	Ac. y Bord	Red Tel.	Rec. Bas	Promedio
Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	74.88	94.80	64.40	100.00	91.76
01 déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	25.12	5.20	35.60	0.00	8.24
Cobertura	100.00	100.00	65.00	64.80	40.24	62.20	36.60	100.00	71.11
02 déficit	0.00	0.00	35.00	35.20	59.76	37.80	63.40	0.00	28.90
Cobertura	60.91	60.91	35.71	34.86	14.97	31.71	17.14	100	44.53
03 déficit	39.09	39.09	64.29	65.14	85.03	68.29	82.86	0	55.47
Prom. Cobert.	86.97	86.97	66.90	66.55	43.36	62.90	39.38	100.00	69.13
Prom. Déficit	13.03	13.03	33.10	33.45	56.64	37.10	60.62	0.00	30.87

5

**PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA PARROQUIA PAPALLACTA
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN QUIJOS CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – PARROQUIA PAPALLACTA									
Sector	Agua P.	Alcant. Sanit.	Energ. Elec.	Alumb. Públ.	Vías	Ac. y Bord	Red Tel.	Rec. Bas	Promedio
Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	57.84	56.80	36.80	100.00	81.43
01 déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	42.16	43.20	63.20	0.00	18.57
Cobertura	98.03	86.46	92.31	91.69	30.46	22.62	34.00	100.00	69.45
02 déficit	1.97	13.54	7.69	8.31	69.54	77.38	66.00	0.00	30.55

Cobertura	11.83	8.59	9.21	8.84	23.75	0	2.26	15.79	10.03
03 déficit	88.17	91.41	90.79	91.16	76.25	100	97.74	84.21	89.97
Prom. Cobert.	69.95	65.02	67.17	66.84	37.35	26.47	24.35	71.93	53.64
Prom. Déficit	30.05	34.98	32.83	33.16	62.65	73.53	75.65	28.07	46.36

**PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA PARROQUIA SUMACO
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS**

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN QUIJOS CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – PARROQUIA SUMACO									
Sector	Agua P.	Alcant. Sanit.	Energ. Elec.	Alumb. Públ.	Vías	Ac. y Bord	Red Tel.	Rec. Bas	Promedio
Cobertura	100.00	100.00	100.00	100.00	16.00	39.20	4.80	100.00	70.00
01 déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	84.00	60.80	95.20	0.00	30.00
Prom. Cobert.	100.00	100.00	100.00	100.00	16.00	39.20	4.80	100.00	70.00
Prom. Déficit	0.00	0.00	0.00	0.00	84.00	60.80	95.20	0.00	30.00

6

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

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010 ÁREA URBANA DE QUIJOS

TABLA DE PRECIOS DE TERRENOS POR M2					
BAEZA					
SECTOR	HOMOGENEO	VALOR		INTERSECTORES	Nº MANZ.
		Mayor	Menor		
	1	20.00	19.00		16.00
				18.50	
	2	18.00	15.00		31.00
				14.50	

	3	14.00	10.00		29.00
--	---	-------	-------	--	-------

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010

AREA URBANA DE SAN FRANCISCO DE BORJA

TABLA DE PRECIOS DE TERRENOS POR M2					
PARROQUIA BORJA					
SECTOR	HOMOGENEO	VALOR		INTERSECTORES	Nº MANZ.
		Mayor	Menor		
	1	20.00	19.00		8.00
				18.50	
	2	18.00	15.00		21.00
				14.50	
	3	14.00	11.00		20.00
				10.50	
	4	10.00	10.00		20.00

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010

ÁREA URBANA DE COSANGA

7

TABLA DE PRECIOS DE TERRENOS POR M2					
PARROQUIA COSANGA					
SECTOR	HOMOGÉNEO	VALOR		INTERSECTORES	Nº MANZ.
		Mayor	Menor		
	1	14.00	14.00		1.00
				13.00	
	2	12.00	11.00		9.00
				10.50	
	3	10.00	10.00		7.00

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010

AREA URBANA DE CUYUJA

TABLA DE PRECIOS DE TERRENOS POR M2					
PARROQUIA CUYUJA					
SECTOR	HOMOGÉNEO	VALOR		INTERSECTORES	Nº MANZ.
		Mayor	Menor		
	1	14.00	13.00		5.00

				12.50	
	2	12.00	11.00		10.00
				10.50	
	3	10.00	10.00		7.00

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE PAPALLACTA

TABLA DE PRECIOS DE TERRENOS POR M2					
PARROQUIA PAPALLACTA					
SECTOR	HOMOGENEO	VALOR		INTERSECTORES	Nº MANZ.
		Mayor	Menor		
	1	14.00	13.00		10.00
				12.50	
	2	12.00	11.00		13.00
				10.50	
	3	10.00	10.00		19.00

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010
AREA URBANA DE SUMACO

TABLA DE PRECIOS DE TERRENOS POR M2					
PARROQUIA SUMACO					
SECTOR	HOMOGENEO	VALOR		INTERSECTORES	Nº MANZ.
		Mayor	Menor		
	1	14.00	12.00		5.00

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS

1.1.- Relación frente/fondo Coeficiente

1.0 a .94

1.2.- Forma Coeficiente

1.0 a .94

1.3.- Superficie Coeficiente

1.0 a .94

1.4.- Localización en la manzana Coeficiente

1.0 a .95

2.- TOPOGRÁFICOS

2.1.- Características del suelo Coeficiente

1.0 a .95

2.2.- Topografía Coeficiente

1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

Coeficiente

3.1.- Infraestructura básica 1.0 a .88

Agua potable

Alcantarillado

Energía eléctrica

3.2.- Vías Coeficiente

1.0 a .88

Adoquín
Hormigón
Asfalto
Piedra
Lastre
Tierra

3.3.- Infraestructura complementaria Coeficiente

y servicios 1.0 a .93

Aceras
Bordillos
Teléfono
Recolección de basura

Aseo de calles

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

10

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 HOMOGENEO O

VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN

CATASTRO URBANO 2010-2011 MUNICIPIO DE QUIJOS

Columnas y pilastras	No tiene	Hor. armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra *	Ladrillo	Adobe	11
	0,0000	2,6998	1,4608	0,7258	0,5155	0,5494	0,4855	0,4855	0,0000
Vigas y cadenas	No tiene	Hor. armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,9611	0,4484	0,5863	0,1204	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Entre pisos	No tiene	Los. Hor. Ar.	Hierro	Madera	Caña	Mad. Ladri.	Bov. Ladill.	Bov. niedra	
	0,0000	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0,0000
Paredes	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. fina	Mad. común	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716
Escalera	Hor. annado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor. simule			
	0,0435	0,0377	0,0295	0,0260	0,0189	0,0403	0,0000	0,0000	0,0000

Cubierta	Est. Estruc.	Los. Hor. Ar.	Vigo Metáli.	Mad. fina	Mad. común	Caña			
	12,3730	1,9259	1,5693	1,1413	0,5700	0,2226	0,0000	0,0000	0,0000
Reves. de pisos	Cem. Alisa.	Mármol	Ter. Mannet.	Bal. Cerámi.	Bal. Cement.	Tabl. Parau.	Vinil	Duela	Tabla
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,1933
Reves. interiores	No tiene	Mad. fina	Mad. común	Enl. Are. Ceo	Enl. tierra	Azulejo	Graf. Chaf.	Pied. Ladr.	

	0,0000	3,8399	0~6795	0,4378	0,2475	1,0677	1,1716	3,0867	0,0000
Reves. exteriores	No tiene	Mad. fina	Mad. común	Enl. Are. Ceo	Enl. tierra	Mármol Mar.	Graf. Chaf.	Aluminio	Cem. Alisad.
	0,0000	0,8598	0,3149	0,2029	0,0902	1,2423	0,5413	1,7394	2,1968
Reves. escalera	No tiene	Mad. fina	Mad. común	Enl. Are. Ceo	Enl. tierra	Mármol Mar.	Pied. Ladr.	Sal. Cement.	
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000
Tumbados	No tiene	Mad. fina	Mad. común	Enl. Are. Ceo	Enl. tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint.	
	0,0000	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0,0000
Cubierta	Enl. Are. Ceo	Teja Vidrio	Teja común	Fibro Ceme.	Zinc	Sal. Cerámi.	Sal. Cement.	Tejuelo	Paja hoias
	0,3217	1,2840	0,8189	0,6598	0,4373	0,8410	0,5700	0,4237	0,1220
Puertas	No tiene	Mad. fina	Mad. común	Aluminio	Hierro	Hie. madera	Enrollable		
	0,0000	1,1710	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0,0000	0,0000
Ventanas	No tiene	Mad. fina	Mad. común	Aluminio	Hierro	Mad. malla			
	0,0000	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0,0000	0,0000	0,000012
Cubre ventanas	No tiene	Mad. fina	Mad. común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,0000
Closets	No tiene	Mad. fina	Mad. común	Aluminio	Tol hierro				
	0,0000	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Sanitarios	No tiene	Pozo ciego	Aguas servidas	Aguas lluvias	Canalización combinado				
	0,0000	0,1130	0,2718	0,2718	0,9794	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Baños	No tiene	Letrina	Común	1/2 baño	1 baño completo	2 baños completo	3 baños completo	4 baños completo	+ 4 baños completo
	0,0000	0,0326	0,0558	0,0837	0,1023	0,1488	0,1674	0,2232	0,4651
Eléctricas	No tiene	Alambre exterior	Tubería exterior	Empotrados					
	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Especiales	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

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

61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años cumplidos	Estable	A reparar	Total deterioro
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0

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

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

15

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

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

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

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

Art. 9.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.5%, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en

base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

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

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

16

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

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

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

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

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

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

Art. 16.- 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:

17

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 realicen a partir del uno de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO**PORCENTAJE DE RECARGO**

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

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

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

18

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

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

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

Art. 20.- 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.

Art. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110

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

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

Art. 22.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus impuestos adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y Ley Orgánica de Régimen Municipal, Art. 430. "Las personas naturales o jurídicas que mediante actos deliberados u ocultación de la materia disponible produzcan la evasión tributaria o ayuden a dicha finalidad, incurrirá en multa de hasta el triple del tributo evadido o intentado evadir, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior."

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

19

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

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

Dada, en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Quijos a los veintiocho días de diciembre del dos mil nueve (28.12.2009).

f.) Sr. Pedro Cruz Ramírez, Vicepresidente del Concejo.

f.) Lic. Jacqueline Soto Bohórquez, Secretaria General.



Certifico.- Que la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2010 - 2011, fue discutida en dos sesiones ordinarias, realizadas el veinticuatro y veintiocho de diciembre del dos mil nueve.

f.) Lic. Jacqueline Soto Bohórquez, Secretaria General del Concejo Municipal.

VICEPRESIDENCIA DEL CONCEJO DEL CANTÓN QUIJOS.- Baeza, treinta de diciembre del dos mil nueve, a las dieciséis horas con quince minutos. Vistos: De conformidad con el Art. 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Sr. Pedro Cruz Ramírez, Vicepresidente del Concejo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN QUIJOS.- Baeza, siete de enero del dos mil diez, a las once horas con cuarenta minutos. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sancionó.- La presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

20

f.) Javier Vinueza Espinoza de los Monteros, Alcalde del cantón Quijos.

Proveyó y firmó la presente ordenanza, el señor Javier Vinueza Espinoza de los Monteros, Alcalde del Gobierno Municipal de Quijos, el siete de enero del dos mil diez.- Certifico.

f.) Lic. Jacqueline Soto Bohórquez, Secretaria General del Concejo Municipal.

