Martes, 20 de febrero de 2018 (R. O.286, 20 -febrero -2018)

Año I – Nº 286

Quito, martes 20 de febrero de 2018

GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Loreto: 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 2018-2019

- Cantón Nobol: Reformatoria que norma el funcionamiento del Centro Comercial Mirador de la Ciudad Narcisa de Jesús

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LORETO

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la Información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución de la República: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades

administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente." Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

Que, el Art, 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por si 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: l) 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 fa facultad normativa en las materias ríe 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.

c) 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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará et derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referencíado de

hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, los ingresos propios de la gestión según to dispuesto en el Art. 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 Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización tienen dentro de sus competencias la de "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código. Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá medíante 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. Con independencia del valor Intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular"..

Que, el 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 revaporización 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 fa modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código,

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en el articulo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: "La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural".

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, asi como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial,

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional integrado Georeferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. -Agregar como inciso final del articulo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinaran de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

Que, en la disposición reformatoria, segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, "si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA.** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

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

Expide:
La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2018 -2019

CAPITULO i
DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6. JURISDICCIÓN TERRITORIAL - Comprende dos procesos de intervención:

a).- LA 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 si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) 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).- EL 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 La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7. - CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD. - Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADML, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o

solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

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

Art. 9. - **NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo
b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del Cantón Loreto

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

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo Vil, Sección Quinta de la misma ley.

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 13. - **VALOR DE LA TRANSACCIÓN.** - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADML, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 14. - De la información remitida por las Instituciones Financieras. - Recibida la Información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad

financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 15. - **De la sistematización de la información.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros **a** solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 16. - Establecimiento de valor de la propiedad. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; **a** la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 17. - **De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad.-**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		%DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'0000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

Art. 18. - De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca. - Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 19. - **De la actualización de los avalúos catastrales.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro,

Art. 20. - **Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral.** - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 21. - **AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.** - Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la

determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

CAPÍTULO IV

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 22. - **DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 23.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos del cantón Loreto, se establece tal y como lo estipula el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra incendios, es decir en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo, en concordancia con lo que estipula el Artículo agregado por Decreto Ejecutivo No. 94, publicado en Registro Oficial Suplemento 83 de 18 de Septiembre del 2013, del Reglamento General de la Ley de Defensa Contra incendios.

Art. 24.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año Inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán 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. 25. - **LIQUIDACIÓN** DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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. 26. - **IMPUTACIÓN DE PACOS 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. 27. - **SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario,

Art. 28. - **CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente: 1- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD 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.

Art. 29. - 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 basta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias,

CAPÍTULO V

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 30.- 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 digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Régimen de tenencia
3. Ubicación del Predio.
4. Titular del dominio
5. Situación Legal
6. Ocupantes del predio
7. Descripción física
8. Infraestructura y servicios en el lote
9. Datos socio económicos y demográficos del componente familiar
10. Uso del predio
11. Medidas y linderos
12. Datos de Copropiedad
13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal
14. Restricciones.
15. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de

aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

Artículo 31 .-AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el avalúo de Is propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano; determinado por un proceso de comparación con precios de venía de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;

b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;

c) Para el avalúo de las construcciones fue necesario identificar tipologías que engloben a la mayor parte de las construcciones presentes en la ciudad de Loreto. Sobre la base socio económico existente en el INEC en relación del cantón Loreto, de las edificaciones existentes, se han identificado ocho tipologías:

1. De la Zona;
2. De la Zona 1;
3. Madera:
4. Prefabricada:
5. MIDLJVI;
6. Bloque convencional:
7. Tradicional Mixta;
8. Moderna

(1) Zona

(2) Zona1

(3) Madera

(4) Pre fabricada

(5) MIDUVI

(6) Bloque

(7) Tradicional Mixta

(8) Moderna

d) El avalúo de los sistemas constructivos más los acabados

e) 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.

f) Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las tipologías de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

g) El valor unitario base por tipología constructiva es el valor comercial al que puede llegar una edificación de acuerdo a la tipología y cada una ha sido valorada como

una construcción nueva. Para cada tipología identificada se determinó el valor unitario base que se detalla en la Tabla.

PRECIO U S S / m 2	**TIPOLOGÍA**
De (40 a 60)	1.- De la Zona
De (80 a **120)**	2.-De la Zona 1
DE (120 a 130)	3.- De madera
DE (130 a 160)	4.- Prefabricada
DE (130 **a** 160)	5.-MIDUVI
De (130 a **160)**	6.- Bloque
De (160 a 200)	7.- Tradicional
De (200 a 240)	8.- Moderna

La calificación por tipologías constructivas es analizada por bloque y por piso, de tal forma que en una construcción de dos pisos o más, el primer piso de la construcción al no tener cubierta tiene un valor menor que el segundo piso debido a que en este piso se considera el entrepiso y a su vez el valor de la cubierta.

Artículo 32.- AVALÚO DEL TERRENO.- Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaría, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta el departamento de Avalúos y Catastro.

Art. 33,- FACTORES DE AFECTACIÓN DEL AVALÚO.- Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como valor inicial el que consta en el plano del valor de la tierra, valor que se relacionará con las características físicas de cada predio.

Cada terreno (lote, solar, sitio, propiedad), tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y artificial en el que se encuentra implantado, por lo que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las características del suelo, topografía, relación frente fondo, forma del terreno, superficie del terreno y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definidos los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor por m2 individual asignado desde el Piano del valor de la Tierra

Indicadores que modifican el valor m^2 del predio		
Indicador	Limite Factoroal	
	Inferior	Superior
características del suelo	0,93	1,00
Topografía	0,93	1,00
Relación frente/fondo	0,94	1,00
Forma del terreno	0,94	1,00
Superficie del terreno	0,94	1,00
Localización en la manzana	0,95	1,00

Cada indicador tiene limites factoriales inferior y superior para cuantificar la incidencia de cada uno de estos elementos en la afectación al valor m^2 del terreno, por lo que se propone el cuadro de coeficientes de modificación por cada indicador.

El límite factorial es un intervalo porcentual de incidencia en la minoración, ajuste o ratificación del valor m^2 determinado en el plano del valor de la tierra, el mismo que se produce como efecto de. la inexistencia, existencia parcial o total de las características físicas que cualifican al predio como: características del suelo, topografía, relación frente fondo, forma del terreno, tamaño del lote y localización en la manzana.

La máxima afectación individual al valor m^2 comercial sectorial del predio, como resultado de la inexistencia de Is totalidad de las características o condiciones favorables a la cualificación del predio, da lugar a la minoración, producto de la totalidad de los coeficientes del límite factorial inferior hasta en un 68% del valor inicial.

No existe afectación individual al valor comercial sectorial, a efectos de la existencia de la totalidad de elementos y condiciones positivas máximas de los indicadores, es decir se mantiene igual.

COEFICIENTES DE FACTOR DE AFECTACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO	
1. OCUPACION	CODIGO
1. NO EDIFICADO	-
2, EN CONSTRUCCIÓN	-
3. EDIFICADO	-

2. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO (CoCS)	
CARACTERISTICAS SUELO	COEFICIENTE
1. SECO	1,00
2. INUNDABLE	0,98
3. CENEGOSO	0,85
4. HUMEDO	0,93

3. TOPOGRAFÍA (CoT)	
CARACTERISTICAS TOPOGRAFIA	COEFICIENTE
1. A NIVEL	1,00
2. BAJO NIVEL	0,98
3. SOBRE NIVEL	0,98
4. ACCIDENTADO	0,93
5. ESCARPADO HACIA ABAJO	0,95
6.- ESCARPADO HACIA ARRIBA	0,95

4. LOCALIZACION EN LA MANZANA (CoL)	COEFICIENTES
1. ESQUINERO	1.00
2. INTERMEDIO	0.99
3. INTERIOR	0.95
4. EN CABECERA	1.00
5. EN CALLEJON	0.97
6. MANZANERO	1.00

1. VIAS	COEFICIENTES
1. PIEDRA	0.80
2. TIERRA	0.70
3. LASTRE	0.85
4. ADOQUÍN	1.00
5. ASFALTO	1.15
6. HORMIGÓN	1.15

5. FORMA (CoFo)	COEFICIENTES
1. REGULAR	1.00
2. IRREGULAR	0.97
3. MUY IRREGULAR	0.94

RELACION FRENDE FONDO RoFF			
FRACCIONARIA		UBICACION	
		NUMERICA	COEFICIENTE
1:3	3:1	0,3330	1,0000
1:4	4:1	0,2500	0,9925
1:5	5:1	0,2000	0,9850
1:6	6:1	0,1667	0,9775
1:7	7:1	0,1429	0,9700
1:8	8:1	0,1250	0,9625
1:9	9:1	0,1111	0,9550
1:10	10:1	0,1000	0,9475
1:11	11:1	0,0909	0,9400

SUPERFICIE CoS		
DESDE	Superficie M2 HASTA	COEFICIENTE
1,00	50,00	1,00
50,00	250,00	0,99
250,00	500,00	0,98
500,00	1.000,00	0,97
1.000,00	2.500,00	0,96
2.500,00	5.000,00	0,95
5.000,00	ADELANTE	0,94

Art. 34.- CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.- El valor comercial individual del terreno está dado: por el valor m de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo; forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual

Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

VI = **S x VSH x FA**

FA = **CoCS x CoT x CoFF x CoFo x CoS x CoL**

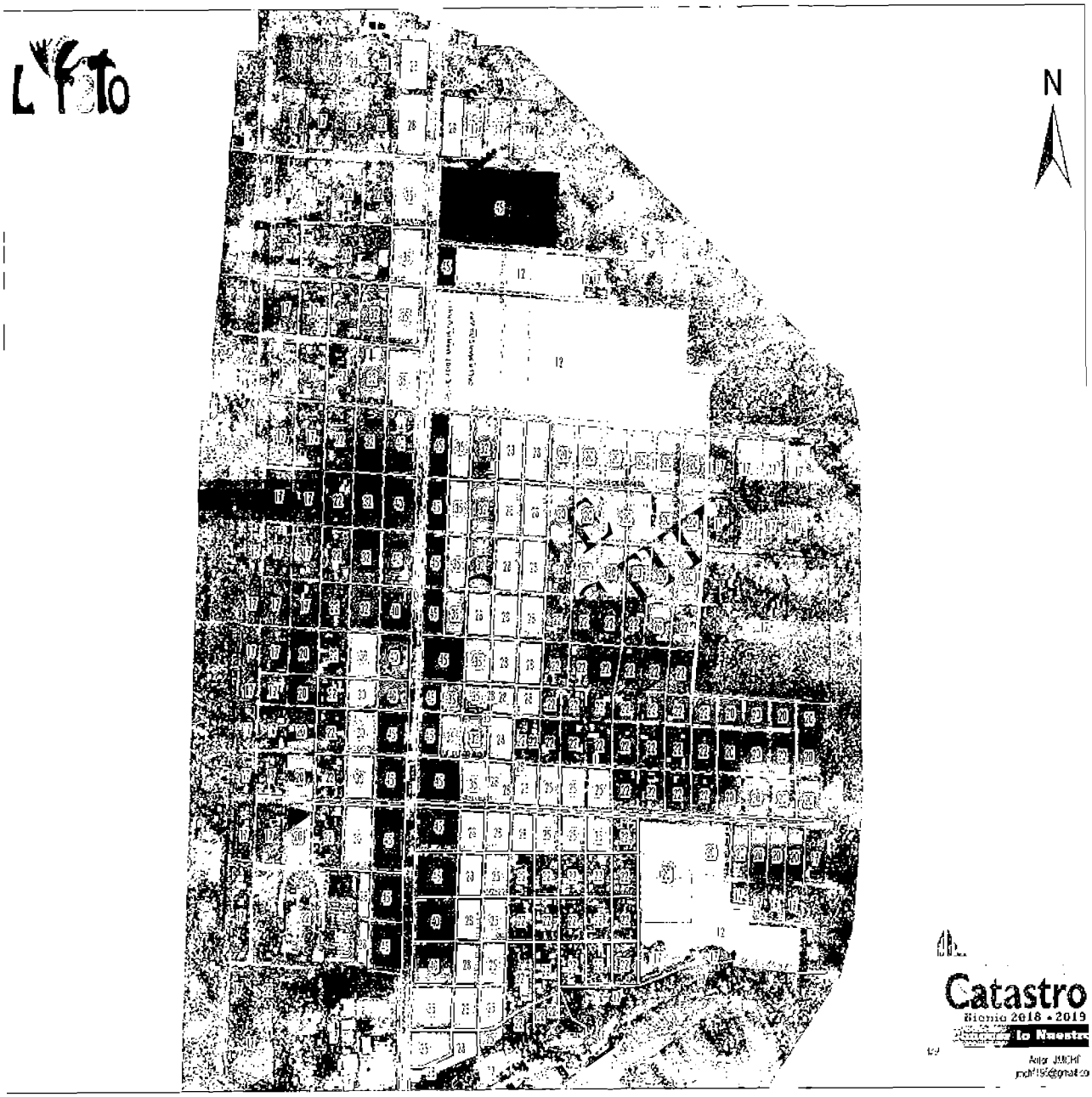
VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S= SUPERFICIE DEL TERRENO
VSH = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
FA = FACTOR DE AFECTACIÓN

CoCS=	COEFICIENTE DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO
CoT =	COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA
CoFF =	COEFICIENTE DE RELACIÓN FRENTE FONDO
CoFo=	COEFICIENTE DE FORMA
CoS =	COEFICIENTE DE SUPERFICIE
CoL =	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

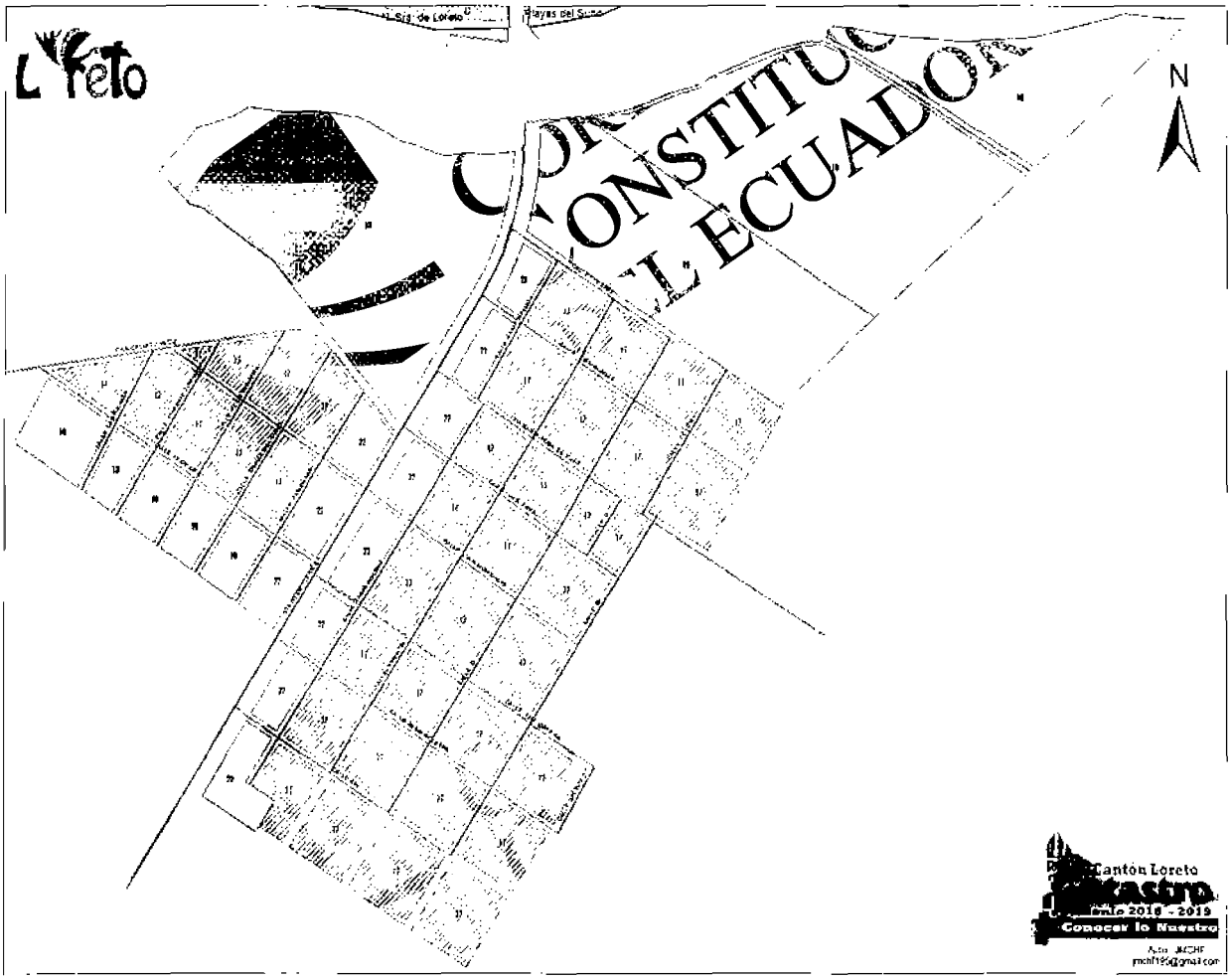
Artículo 35 .- TABLA GENERAL PARA PREDIOS URBANOS

RANGO	AVALÚO DE LA PROPIEDAD		BANDA IMPOSITIVA
	DESDE	HASTA	POR MIL
1	10.000,01	20.000,00	0,75
2	20.000,01	40,000,00	0,70
3	40.000,01	60.000,00	0,65
4	60.000,01	80.000,00	0,60
5	80.000,01	100.000,00	0,55
6	100.000,01	150.000,00	0,50
7	150.000,01	200.000,00	0,45
8	200.000,01	EN ADELANTE	0,40

MAPA DE VALORES ZONAS HOMOGENEAS AREA URBANA DE LORETO



MAPA DE VALORES ZONAS HOMOGENEAS AREA URBANA BARRIOS JUAN MONTALVO Y EL TRIUNFO



Valor x M2 Barrios loreto l --	Va 10	12	17	20	22	25	28	30	32	35	40	43	45	Total
BARRIO 12 DE FEBRERO				90	101	6								197
BARRIO 13 DE ENERO			113	5	23	50	6	14	38			70		319
BARRIO 5 DE AGOSTO				1		20	111				22		36	190
BARRIO EL CISNE			S	146	70		71			SS			41	419
BARRIO EL DORADO					23	17	39	1		36			15	135
BARRIO EL PARAÍSO			41	6S										109
BARRIO EL TRIUNFO	3		206		49									258
BARRIO JUAN MONTALVO	1		90		27									118
BARRIO LOS VERGELES			36		15	23		8	9			27		118
BARRIO PLAYAS DEL RÍOS UNO						20	27			28	17			92
BARRIO SAN JOSÉ			5	3	135	31	7							181
BARRIO SAN LUÍS		1	7				1			1			15	25
DAHUANO			507					1						508
HUATICOCHA			234					2						236
HUIRUNO			302											308
LOS LAURELES			15											15
PAYAMINO			53											53
PTO. MURIALDO			201											201
Sin Barrio		1	14		2		1							18
SRA DE LORETO			64		52	39	1	50			15	14	41	276
Total	4	2	189	313	502	206	264	76	47	151	54	111	148	377

Artículo 36.^ DETERMINACIÓN DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.

Para el avalúo de las construcciones fue necesario identificar tipologías que engloben a la mayor parte de las construcciones presentes en la ciudad de Loreto. Sobre la base de una investigación de campo de las edificaciones existentes, se han identificado seis tipologías:

1. HORMIGÓN ARMADO.
2. ACERO HIERRO.
3. LADRILLO-BLOQUE.
4. MADERA
5. MIXTA (LADRILLO / MADERA).
6. CAÑA./PAJA DE TOQUILLA

Artículo 37.- AVALÚO DE EDIFICACIONES.- Se establece el avalúo 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, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

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. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

Artículo 38.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES.-

Método de Reposición

El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual.

La Depreciación

Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

AC = Avalúo de la Edificación + Avalúo Adicionales Constructivos
Avalúo edificación = S x Vu x Cc
Avalúo de los adicionales constructivos = Vac x S x Fe

FÓRMULA GENERAL

Ac = (SxVuxCC)
Donde,
Ac = Avalúo de la Construcción.
S = El área o superficie de la construcción
Vu = Es el valor unitario de la construcción por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores unitarios de todos los rubros de estructura como armazón, paredes, entrepiso, cubiertas y acabados de pisos, paredes, tumbados, ventanas, vidrios y puertas

Ce = Es el Coeficiente de corrección, el mismo que recoge el factor de uso. etapa de construcción, depreciación.

VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN

VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE ESTRUCTURA/ PAREDES	**1-5 PISOS**				
	ACABADOS				
	A	**B**	**C**	**D**	**E**
HORMIGÓN ARMADO	**200**	**200**	**240**	**240**	**240**
ACERO HIERRO	**200**	**200**	**240**	**240**	**240**
LADRILLO BLOQUE	**130**	**130**	**160**	**160**	**160**
MADERA	**120**	**20**	**130**	**130**	**130**
MIXTA (LADRILLO/MADERA	**120**	**130**	160		
CAÑA Y PAJA	**40**	**60**			

El valor base del metro cuadrado de construcción que se muestra en la tabla **VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN,** se determina en relación al tipo de estructura de la propiedad, detallado en la ficha catastral, número de pisos que posee y la categoría de acabados que se asigne. El origen de los valores por metros cuadrados, se encuentran en el capítulo de Presupuesto y Análisis de Precios Unitarios, del estudio proporcionado sobre la **METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.**

La determinación de La categoría que será ubicado cada predio, es de acuerdo a la sumatoria de factores, que se tiene registrado en la ficha catastral, para eso se debe sumar los factores o pesos que tiene asignado el predio, y el resultado de esta sumatoria nos proporciona en que rango y categoría se encuentra el predio (A..F). tomando en cuenta que los acabados en categoría A, está construido con menos elementos constructivos y más económicos, y los acabados con categoría F son los que tienen mayor cantidad de elementos constructivos y son de mayor valor.

CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS		
TIPO TERMINADO	VALORES FACTORES	
	DÉSE	HASTA
A	0	15
B	16	30
C	31	50
D	51	65
E	66	SO
	>80	

TABLA DE VALORACIÓN DE ACABADOS			
		Tipo	Factor
4. ACABADOS	REVESTIMIENTO DE PISOS 25	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	8
		Baldosa/ Vinil	8
		Gres	10
		Cerámica	13
		Parqué/duela	16
		Porcelanato	21
		Mármol	25
	REV. INTERIOR 18	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	6
		Cerámica	10
		Parqué/duela	10
		Porcelanato	15
		Mármol	18
	REV. EXTERIOR 18	No tiene	O
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	6
		Cerámica	.10
		Parqué/duela	10
		Porcelanato	15
		Mármol	18
	TUMBADOS 12	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Champeado	4
		Fibrocemento	6
		Madera	8
		Estuco	8
		Grafiado	10
		Cielo Falso	12
	CUBIERTA 30	No tiene	O
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Champeado	4
		P. Toquilla/Palma	6
		Cerámica	20
		Alucobond	25
		Mármol	30
	PUERTAS 4	No tiene	0
		Madera	2
		Hierro	3
		Aluminio	4
	VENTANAS 14	No tiene	0
		Madera	4
		Hierro	11
		Aluminio	14
	CUBRE VENTANA 4	No tiene	0
		Madera	2
		Hierro	3
		Aluminio	4
	CLOSET	No tiene	0
		Madera	3
		Gypsum	3
		Hierro	4
		Aluminio	5

Cuando la construcción tiene en Estructura: Hormigón Armado o Acero/Hierro; el valor del factor de acabado de cubierta, es 30

DEPRECIACIÓN

Es el factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:

Vd = **Vn (R+ (1-RH1 -D))**

Vd= Valor Depreciado o valor de la construcción Usada
Vn= Valor Nuevo
R = Porcentaje no depreciadle o Residuo (Parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)
D= Factor determinado por tabla

Los Valores de los elementos D y R se obtienen de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

ÉL Determinación **del factor** D.- Este término relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación que esta tiene.

% E = EC / Vu
% E - % de la edad combinada con el estado de conservación = D EC =
Edad de la Construcción Vu = Vida Útil

b. Vida **Útil y Porcentaje** del **valor residual** de las construcciones, está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para cada tipo de construcciones.

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	**TIPO DE CONSTRUCCIÓN**	**VIDA ÚTIL**	**% RESIDUAL**
ACERO/HIERRO	EDIFICIOS	**50**	**10**
ACERO/HIERRO	CASAS	**45**	9
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	**55**	10
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	**45**	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	**35**	5
MADERA	CASAS	**15**	4
MIXTA /LADRILLO-MADERA	CASAS	**20**	4
NO TIENE	CASAS	**20**	5

Para la aplicación de la vida útil y el % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

c. **Estado de conservación-** Se utilizará la siguiente tabla, con sus respectivos coeficientes:

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	**COEFICIENTE**
ESTABLE	**1**
A REPARAR	**2**
OBSOLETO	**3**

d. Factor "D". El procesamiento para encontrar el factor D, está en función del estado de construcción y el % de la Edad= **EC** / Vu:

RANGO % DE EDAD/ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
	ESTABLE	REPARAR	OBSOLETO
	1	2	3
	%		
1 -2	2,52	18,10	52,60
2-8	7,88	22,60	55,21
8 - 1 5	10,93	25,16	56,69
15 -20	14,22	27,93	58,29
2 0 - 2 5	17,75	30,89	60,00
25- 30	21,53	34,07	61,84
3 0 - 3 5	25,55	37,45	63,80
3 5 - 4 0	29,81	41,03	
4 0 - 4 5	34,32	44,82	
4 5 - 5 0	39,07	48,81	
5 0 - 5 5	44,07	53,01	
5 5 - 6 0	49,32	57,41	
6 0 - 6 5	57,80	62,02	
> 65			

El valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

e. **COEFICIENTES SEGÚN SU ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**

Se consideran tres etapas: en Estructura, en proceso de acabados, y terminadas.

- **En Estructura,-** De ser el caso que las construcciones estén a nivel de estructuras se procederá a utilizar los parámetros descritos en la siguiente tabla:

ESTRUCTURA	NUMERO DE PISOS		
	1 -2	3-4 | 5-6	
	USD $ PORM2		
HORMIGÓN ARMADO	57	53	97
ACERO/HIERRO	53	57	91
LADRILLO BLOQUE	47	52 83	
MADERA	35	38	
MIXTA/LADRILLO-MADERA	28	30	
CANA- PAJA	23	25	

- En procesos de Acabados.- Se aplicará el factor de corrección 0.75. al valor registrado en la tabla de Valores Unitarios por Tipología, y al Igual que las demás condiciones se aplicara los factores de corrección.

* Terminada.- El factor en caso de que la construcción esté terminada es igual a 1.

La depreciación y estado de conservación se aplicará a todas las etapas constructivas

Art. 39.- El avalúo de la propiedad será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, mas el avalúo de los olios sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES

AV =AT + AC

Art. 40.- 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 urbanos ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Loreto, provincia de Orellana.

CANTÓN LORETO - PROVINCIA DE ORELLANA

CATASTRO PREDIAL URBANO

FICHA DE RELEVAMIENTO DEL PREDIO URBANO

1.- CLAVE CATASTRAL: idpredio | CODIGO ANTERIOR: 191

PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	PROP.HORIZONTAL
22	4	50	1	1	51	4	

2.- UBICACIÓN

	PRINCIPAL	SECUNDARIA
CALLE	RIO SUNO	AV RAFAEL ANDRADE
BARRIO/LOTIZACION/URBANIZACION/SITIO	PLAYAS DEL SUNO	
NUMERO	4	

3.- PROPIETARIO

APELLIDOS - NOMBRES	MARTINEZ FRANCO AMALIA DEL ROCIO		
CEDULA DE IDENTIDAD/R.U.C.	TELEFONO	DOMICILIO: CIUDAD/DIRECCION	
1202864524	28093203	LORETO PLAYAS DEL SUNO	

3.1.- REPRESENTANTE LEGAL

APELLIDOS/ NOMBRES		
CEDULA DE IDENTIDAD/R.U.C	TELEFONO	DOMICILIO: CIUDAD / DIRECCION

4.- PROPIETARIO ANTERIOR

APELLIDOS Y NOMBRES	GARCES MIGUEL

5.- REFERENCIAS COMERCIALES

COORDENADAS UTM	X:	
	Y:	

6. SUPERFICIES DEL PREDIO

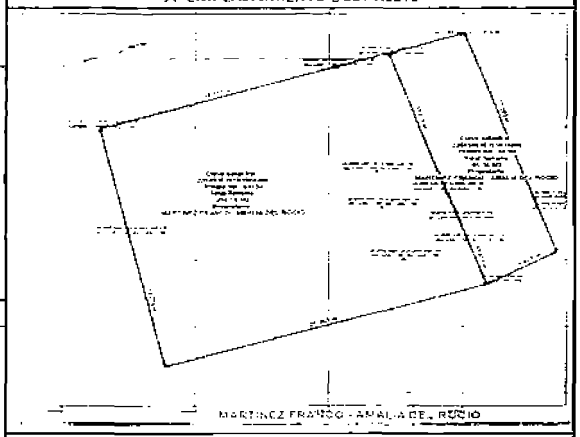
FRENTE PRINCIPAL DEL PREDIO	AREA TOTAL DEL TERRENO

AREA DE CONSTRUCCIÓN

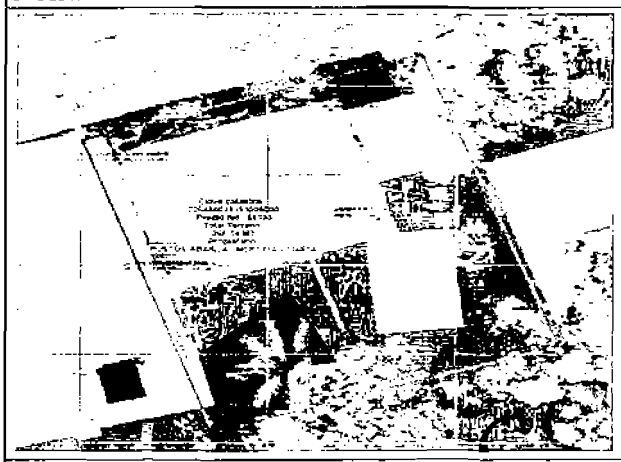
BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	BLOQUE 5
1	1			

BLOQUE 6	BLOQUE 7	BLOQUE 8	AREA TOTAL CONSTRUIDA

7.- EMPLAZAMIENTO DEL PREDIO



8.- DELIMITACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DEL PREDIO



8.1.- FOTOGRAFIA FACHADA Nº

9.- COLINDANTES

NORTE	CALLE RIO SUNO	ESTE	LOTE Nº 11
SUR	PROPIEDAD DEL MUNICIPIO	OESTE	LOTE Nº04

02. TENENCIA

1.- DOMINIO	2.- TRASLACION DE DOMINIO	SITUACIÓN ACTUAL	ESCRITURAS SI (1)/NO(2)	1
1 PUBLICO 3	1 COMPRA Y VENT 4 ADJUDICACION	DIA/MES/AÑO		1 PROPIETARIO
2 PRIVADO	2 HERENCIA 5 REMATE 1	NOTARIA 1	24/04/2003	2 ARRENDATARIO 1
	3 DONACION 6 PARTICION	LUGAR	LORETO	3 POSESIONARIO
	4 PESESION 7 COMPENSACION			4USUFRUCTUARIO
	5 PERMUTA 9 OTROS	REG PROP 188	19/10/2012	

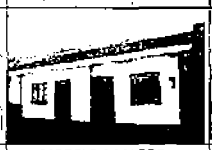
3.- OCUPACIÓN	2.- CARACTERIST. DEL SUELO	3.- TOPOGRAFIA	4.- LOCALIZACION	5.- FORMA
1 NO EDIFICADO 3	1 SECO 1	1 A NIVEL 1	1 ESQUINERO 2	1 REGULAR 1
2 EN ESTRUCTURA	2 INUNDABLE	2 BAJO NIVEL	2 INTERMEDIO	2 IRREGULAR
3 CONSTRUIDO	3 CENEGOSO	3 SOBRE NIVEL	3 INTERIOR	3 MUY IRREGULAR
4 EN ACABADO	4 HUMEDO	4 ACCIDENTADO	4 EN CABECERA	
		5 ESCARPADO HACIA ARRIBA	5 EN PASAJE	
		6 ESCARPADO HACIA ABAJO	6 TRANCANERO	

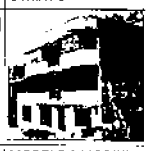
1.- VIAS	2.- ENERGIA ELECTRICA	3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA	4.- ALCANTARILLADO	5.- OTROS
1 PEATONAL 2	1 NO TIENE	1 NO TIENE	1 NO TIENE	1 ACERAS 1
2 VEHICULAR	3 RED PUBLICA 2	2 RED PUBLICA 2	2 RED COMBINADA 2	2 BORDILLOS 2
1.2.- MATERIAL	3 ALUMBRADO PUBLICO 3	3 CONEXIÓN DOMICILIARIA 2	3 RED SEPARADA	3 RED TELEFONICA 3
1 TIERRA	4 RED PROVISIONAL		4 POZO CIEGO	4 REC.BASURA 4
2 LASTRE 4	5 RED DEFINITIVA 5	4 TANQUERO	5 POZO SEPTICO	5 ASEO DE CALLES 5
3 PIEDRA	6 CONEXION DOMICILIARIA 6	5 POZO		
4 ADOQUIN	7 MEDIDOR 7			
5 ASFALTO		Nº MEDIDORES 4		
6 HORMIGON				

1 RESIDENCIAL 2 COMERCIAL 3 AGRICOLA 4 INDUSTRIAL 5 VACIO
3 2 RESIDENCIAL MIXTO 4 RESIDENCIAL AGRICOLA 5 EQUIPAMIENTO 6 RIESGOS

06. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

BLOQUE Nº	1	2	3	4	5	6	7	8	CODIGOS DE EDIFICACIÓN		
EDAD CONSTRUC	4	4							EN AÑOS		
Nº DE PISOS	1	1							PISOS		
ESTADO CONSTR	1	1							1 ESTABLE	2 A REPARAR	3 OBSOLETO
ESTRUCTURA	1	1							1 APORTICADO	2 SOPORTANTE	3 MIXTO





MODELO 1 CAMPO	MODELO 2 MADERA	MODELO 3 NORMAL	MODELO 4 PREFABRICADA	MODELO 5 MIXTA	MODELO 6 TRADICIONAL	MODELO 7 MODERNO

SANITARIOS	13	13							1 NO TIENE	7 BAÑO COMUN	13 PVC
									2 CAN. COMPARTID	8 MEDIO BAÑO	14 EMPOTRADAS
BAÑOS	10	1							3 CAN.AGUA.SERVI	9 UN BAÑO	15 SUPERFICIALES
									4 CAN AGUA LLUVI	10 DOS BAÑOS	16 TUBR.EXTERIOR
ELECTRICAS	14	14							5 POZO CIEGO	11 TRES BAÑOS	
									6 LETRINA	12 MAS DE 4 BAÑOS	
REV.PISOS	4	4							1 NO TIENE	16 FIBRO CEMENTO	31 TOL
ACAB.INTERIOR	10	10							2 MADERA	17 ALUCOBOND	32 HIERRO-MADERA
REV.EXTERIOR	10	10							3 MARMOL	18 CHAMPEADO	33 ENROLLABLE
TUMBADOS	2	1							4 CERAMICA	19 GYPSUM	34 MADERA - MALLA
CUBIERTA	21	21							5 PORCELANATO	20 CIELO FALSO	35 HIERRO
PUERTAS	2	2							6 PARQUÉ/DUELA	21 GALVALUME	36 CAÑA
VENTANAS	29	29							7 VINIL	22 TEJA COMUN	37 PVC
CUBREVENTANA	35	35							8 GRES	23 ZINC	38 TABLÓN
CLOSET	1	1							9 CEMENTO ALISAC	24 POLICARBONATO	39 BAHAREQUE

DESCRIPCIÓN	SI/NO	UNIDAD	10 ENLUCIDO	25 POLIETILENO
1 SAUNA/TURCO/HIDROMASAJE	NO		11 PIEDRA	26 P.TOQUILLA/PALMA
2 ASCENSOR	NO		12 LADRILLO VISTO	27 LAMINA ASFALTICA
3 AIREACONDICIONADO	NO		13 AZULEJO	28 ESTUCO
4 PUERTAS ELECTRICAS	NO		14 GRAFIADO	29 ALUMINIO
5 GARAJE (CUBIERTOS)	SI	1	15 TEJA VIDRIADA	30 VIDRIO
6 PISCINAS	NO			
7 VIAS Y CAMINOS	NO			

DESCRIPCIÓN	SI/NO	UNIDAD
8 CERRAMIENTO	NO	
9 INSTALACIONES DEPORTIVAS	NO	

COD.	CÓDIGOS		
	1 BLOQUE	4 HIERRO	7 CAÑA
	2 LADRILLO	5 ALAMBRE DE PUAS	8 PIEDRA
	3 MALLA	6 CERCA VIVA	9 MADERA
	1 TIERRA		4 CEMENTO
	2 CESPED NATURAL		5 CESPED SINTETICO
	3 ASFALTO		

ALICUOTAS	TERRENO PRIV.:	TERRENO COM:	EDIFIC PRIV.:	EDIFIC. COM:

OBSERVACIONES:

DIMENCIONES DEL TERRENO	SE DESCONOCE PROPIETARIO SI/NO: NO	LINDEROS DEFINIDOS SI/NO NO	EN CONSTRUCCION
TOMADAS DE PLANOS SI/NO SI	OTRA FUENTE DE INFORMACION SI/NO NO		NUEVO BLOQUE Nº
			AMPLIACION BLOQUE Nº
NOMBRE:	NOMBRE:	NOMBRE:	NOMBRE:
FECHA:	FECHA:	FECHA:	FECHA:
LEVANTAMIENTO Y CALCULO	CONTROL DE CAMPO	CONTROL DE OFICINA	FICHA VALIDADA

Art. 41.- HECHO GENERADOR.- El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios urbanos ubicados en el cantón Loreto 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 cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Situación de dominio del predio
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 42.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Loreto y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de las Direcciones Financiera y Avalúos y Catastros.

Art. 43.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o posesiónanos, de asumir los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Loreto

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 renías 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 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 urbanos y rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos y rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 44.- VALOR IMPONIBLE.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario dentro del cantón Loreto y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 45.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD, para el bienio 2018-2019 se aplicará la siguiente tabla diferenciada a efecto de determinar la cuantía del Impuesto predial urbano:

RANGO	AVALUÓ DE LA PROPIEDAD		**BANDA IMPOSITIVA POR MIL**
	DESDE HASTA		**POR MIL**
1	10.000,01	20.000,00	0,75
2	20.000,01	40,000.00	0,70
3	40.000.01	60.000,00	0,65
4	60.000.01	80.000.00	0,60
5	80.000,01	100,000,00	0,55
6	100.000,01	150.000,00	0,50
7	150.000,01	200.000,00	0,45
8	200.000,01	EN ADELANTE	0,40

Art. 46.- VALOR IMPONIBLE PARA VARIOS PREDIOS DEL MISMO PROPIETARIO O POSEEDOR.- Cuando un propietario o poseedor registre a su nombre varios predios dentro del cantón Loreto, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Art. 47.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDOMINIO O COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda 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 a la Dirección Financiera y la enmienda tendrá efecto el año Inmediato siguiente.

CAPITULO VI

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 48.- CONTRIBUCIÓN A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS.- El valor de esta contribución anual es el cero punto quince por mil (0,15 x 1000) del avalúo total de la unidad predial, tal corno lo establece la Ley Contra Incendios.

Art. 49.- TASA POR SERVICIO DE MANTENIMIENTO CARTOGRÁFICO.- El valor de esta tasa anual es de un dólar (USD $1,00) por cada unidad predial.

Art. 50.- TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS.- El valor de esta tasa anual es de un dólares (USD $1,00) por cada unidad predial.

Art. 51.- TASA DE SEGURIDAD.- El valor de esta tasa anual es del cero punto uno por mil (0,1 x 1000) del avalúo de cada unidad predial.

Art. 52.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE PREDIOS NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de predios no edificados y de construcciones obsoletas, ubicados en zonas de promoción inmediata, pagarán un impuesto adicional equivalente al dos por mil (2 x 1000) del avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el COOTAD.

Art. 53.- OTROS IMPUESTOS.- Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO Vil

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 54. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 55. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1 - El impuesto a la propiedad rural

Art. 56.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 51. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 58. -VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante

la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, 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 similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Piano de Clasificación Agrológica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrológica se analiza; 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2-Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica. permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD. en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES	VAL/Ha
1	SECTOR HOMOGENIO 1.4	3898.25
2	SECTOR HOMOGENIO 2.4	2812.60
3	SECTOR HOMOGENIO 3.4	1913.97
4	SECTOR HOMOGENIO 4.4	1831.95
5	SECTOR HOMOGENIO 5.4	1766.50
6	SECTOR HOMOGENIO 6.4	1466.99

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente tabla.

SECTOR HOMOGÉNEO	**CALIDAD DEL SUELO 1**	**CALIDAD DEL SUELO 2**	**CALIDAD DEL SUELO 3**	**CALIDAD DEL SUELO 4**	**CALIDAD DEL SUELOS**	**CALIDAD DEL SUELO 6**	**CALIDAD DEL SUELO 7**	**CALIDAD DEL SUELOS**
SH 1.4	3.684	3.234	3.029	**2.579**	2.210	1.474	1.228	532
SH2.4	2.713	2.382	**2.231**	1.899	1,628	**1.085**	844	422
SH3.4	2.123	1.863	1.745	1.486	1.227	849	660	330
SH4.4	1.353	1.188	1.113	947	782	541	421	211

SH 5.4	1.245	1.001	947	782	541	421	211	111
SH 6.4	1.001	998	742	522	419	198	101	95

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.-GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO **1.00 A 0.92**

FORMA	COEFICIENTE
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.96
MUY IRREGULAR	0.92

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00** A 0.96

POBLACIÓN	COEFICIENTE
CAPITAL PROVINCIAL	1.00
CABECERA CANTONAL	0.98
CABECERA PARROQUIAL	0.96
ASENTAMIENTOS URBANOS	Revisión

1.3. SUPERFICIE 29 A 0.50

Superficies	S.H. 1.4	H. S.H. 2.4	S.H, 3.4	S.H. 4.4	S.H, 5,4	S.H. 6.4
00001 • 0.0500	1.232	2.078	2.41	2.41	2.41	2.41
0.0501 - 0.1000	1	1.846	2.1S	2.18	2.18	2.18
0.1001-0.1500	0.77	1.614	1.95	1.95	1.95	1.95
0.1501-0.2000	0.54	1.382	1.71	1.71	1.71	1.71
0.2001 -0.2500	0.31	1.15	1.48	1.48	1.48	1.48
0.2501-0.5000	0.21	1.1	1.25	3.25	1.25	1.25
0.5001 - 1.0000	0.16	1.05	1.2	1.2	1.2	1.2
1.0001 • 5.0000	0.14	1	1.15	1.15	1.15	1.15
50001 • 10.0000	0.12	0.95	1.1	1.1	1.1	1.1
10.0001 - 20.0000	0.1	0.9	1.05	1.05	1.05	1.05
20.0001 - 50.0000	0.08	0.35	1	1	1	1
50.0001 -100.0000	0.06	0.8	0.95	0.95	0.95	0.95
100.0001 • 500.0000	0-04	0.65	0.9	0.9	0.9	0.9
500.0000- Más	0	0-45	0.9	0.9	0.9	0.9

Los factores de 2.10 A 0.35 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio; estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS **1.00 A 0.96**

PLANA	1.00
PENDIENTE LEVE	0 99
PENDIENTE MEDIA	0.98
PENDIENTE FUERTE	0.96

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96**

PERMANENTE	1.00
PARCIAL	0.98
OCASIONAL	0.96

4.-ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.16**

PRIMER ORDEN	1.00
SEGUNDO ORDEN	0.86
TERCER ORDEN	0.72
HERRADURA	0.58
FLUVIAL	0.44
LINEA FÉRREA	0.30
NO TIENE	0.16

5.-CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.65**

DESLAVES	1.00
HUNDIMIENTOS	0.95
VOLCÁNICO	0.90
CONTAMINACIÓN	0.85
HELADAS	0.80
INUNDACIONES	0.75

VIENTOS	0.70
NINGUNA	0.65

5.2- EROSIÓN

0.90 **A 0.96**

LEVE	0.90
MODERADA	0.93
SEVERA	0.96

5.3.-DRENAJE **1.00 A** 0.97

EXCESIVO	1.00
MODERADO	0.99
MAL DRENADO	0.98
BIEN DRENADO	0.97

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.78**

5 INDICADORES	1.00
4 INDICADORES	0.94
3 INDICADORES	: 0.90
2 INDICADORES	i 0.88
1 INDICADOR	' 0.82
0 INDICADORES	; 0.78

Las particularidades físicas de cada terreno o predio; de acuerdo a su implantación en el área rural en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.
Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor de terreno - Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

VI = SxVshx Fa

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S - SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa - FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones.- 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. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES
Método de Reposición El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual La Depreciación

Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo Método de Reposición El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual. La Depreciación Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

AC = Avalúo de la Edificación + Avalúo Adicionales Constructivos
Avalúo edificación - S x Vu x Ce Avalúo de los
adicionales constructivos = Vac x S x Fe FÓRMULA
GENERAL

Ac = (S x Vu x CC)
Donde,
Ac = Avalúo de la Construcción.
S = El área o superficie de la construcción
Vu = Es el valor unitario de la construcción por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores unitarios de iodos los rubros de estructura como armazón, paredes, entrepiso, cubiertas y acabados de pisos, paredes, tumbados, ventanas, vidrios y puertas
Ce = Es el Coeficiente de corrección, el mismo que recoge el factor de uso, etapa de construcción, depreciación.

VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN

TIPO DE ESTRUCTURA/ PAREDES	1-3 PISOS					4-5 PISOS			
	ACABADOS					ACABADOS			
	A	B	C	D	E	B	C	D	E
HORMIGÓN ARMADO	81	153	236	322	457	170	258	355	500
ACERO HIERRO	75	138	221	314	443	147	243	348	489
LADRILLO BLOQUE	67	122	192	295	426	133	208	319	442
MADERA	50	117	199	310	397	128	183	345	
MIXTA (LADRILLO/MADERA	40	110	180						
CAÑA	33	43							
NO TIENE	10	24							

El valor base del metro cuadrado de construcción que se muestra en la tabla VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN, se determina en relación al tipo de estructura de la propiedad, detallado en la ficha catastral, número de pisos que posee y la categoría de acabados que se asigne; El origen de los valores por metros cuadrados, se encuentran en el capítulo de Presupuesto y Análisis de Precios Unitarios, del estudio proporcionado sobre la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.

La determinación de La categoría que será ubicado cada predio, es de acuerdo a la sumatoria de factores, que se tiene registrado en la ficha catastral, para eso se debe sumar los factores ó pesos que tiene asignado el predio, y el resultado de esta sumatoria nos proporciona en que rango y categoría se encuentra el predio (A..F), tomando en cuenta que los acabados en categoría A. está construido con menos elementos constructivos y más económicos, y los acabados con categoría F son los que tienen mayor cantidad de elementos constructivos y son de mayor valor.

CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS		
TIPO TERMINADO	VALORES FACTORES	
	DESE	HASTA
A	0	15
B	16	30
C	31	50
D	51	65
E	66	80
	>80	

TABLA DE VALORACIÓN DE ACABADOS			
		Tipo	Factor
4. ACABADOS	REVESTIMIENTO DE PISOS 25	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	8
		Baldosa/Vinil	8
		Gres	10
		Cerámica	13
		Parqué/duela	16
		Porcelanato	21
		Mármol	25
	REV. INTERIOR 18	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	s
		Cerámica	10
		Parqué/duela	10
		Porcelanato	15
		Mármol	18
	REV. EXTERIOR 18	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	6
		Cerámica	10
		Parqué/duela	10
		Porcelanato	15
		Mármol	18
	TUMBADOS 12	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Champeado	4
		Fibrocemento	6
		Madera	8
		Estuco	8
		Grafiado	10
		Cielo Falso	12
	CUBIERTA 30	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Champeado	4
		P. Toquilla/Palma	G
		Cerámica	20
		Alucobond	25
		Mármol	30
	PUERTAS 4	No tiene	O
		Madera	2
		Hierro	3
		Aluminio	4
	VENTANAS 14	No tiene	0
		Madera	4
		Hierro	11
		Aluminio	14
	CUBRE VENTANA 4	No tiene	0
		Madera	2
		Hierro	3
		Aluminio	4
	a O SET 5	No tiene	0
		Madera	3
		Gypsum	3
		Hierro	4
		Aluminio	5

Cuando la construcción tiene en Estructura: Hormigón Armado o Acero/Hierro, el valor del factor de acabado de cubierta, es 30

DEPRECIACIÓN

Es et factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:

Vd = **Vn(R+(1-RU1** - D»

Vd- Valor Depreciado o valor de la construcción Usada
Vn- Valor Nuevo
R = Porcentaje no depreciable o Residuo (Parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)
D~ Factor determinado por tabla

Los Valores de los elementos D y R se obtienen de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

f. Determinación del factor D.- Este término relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación que esta tiene.

% E = EC / **Vu**
% E = % de la edad combinada con el estado de conservación = D
EC - Edad de la Construcción
Vu = Vida Útil

e. Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones, está en función del ílpo de construcción y de la vida útil que se considera para cada tipo de construcciones.

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	**TIPO DE CONSTRUCCIÓN**	**VIDA ÚTIL**	**% RESIDUAL**
ACERO/HIERRO	EDIFICIOS	**50**	**10**
ACERO/HiERRO	CASAS	**45**	**9**
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	**55**	**10**
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	**45**	**8**
LADRILLO BLOQUE	CASAS	**35**	**5**
MADERA	CASAS	**15**	**4**
MIXTA/LADRILLO-MADERA	CASAS	**20**	**4**
NO TIENE	CASAS	**20**	**5**

Para la aplicación de la vida útil y el % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

h. Estado de conservación - Se utilizará la siguiente tabla, con sus respectivos coeficientes:

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	**COEFICIENTE**
ESTABLE	**1**
A REPARAR	**2**
OBSOLETO	**3**

i. Factor "D". El procesamiento para encontrar el factor D. está en función del estado de construcción y el % de la Edad= EC / Vu:

RANGO % DE EDAD/ESTADO DE CONSERVACIÓN	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**		
	ESTABLE	**REPARAR**	**OBSOLETO**
	1	**2**	**3**
		%	
1 -2	2.52	**18,10**	52,60
2-8	7,88	22,60	55,21
8- 15	10.93	25,16	56,69
15-20	14,22	27,93	58,29
20-25	17,75	30,89	60,00
25-30	21,53	34,07	61,84
30-35	25,55	37,45	63.80
35-40	29,81	41,03	
40-45	34.32	44,82	
45-50	39,07	48,81	
50-55	44,07	53,01	
55-60	49,32	57,41	
60-65	**57,80**	62,02	
>65			

El valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

j. COEFICIENTES SEGÚN SU ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Se consideran tres etapas: en Estructura, en proceso de acabados, y terminadas,

- En Estructura.- De ser el caso que las construcciones estén a nivel de estructuras se procederá a utilizar los parámetros descritos en la siguiente tabla:

ESTRUCTURA	NUMERO DE PISOS		
	1 -2	3-4	5-6
	USD $ POR M2		
HORMIGÓN ARMADO	57	63	97
ACERO/HIERRO	53	57	91
LADRILLO BLOQUE	47	52 89	
MADERA	35	38	
MIXTA/LADRILLO-MADERA	28	30	
CAÑA	23	25	
NO TIENE			

- En procesos de Acabados.- Se aplicará el factor de corrección 0.75, al valor registrado en la tabla de Valores Unitarios por Tipología, y al Igual que las demás condiciones se aplicara los factores de corrección.

o Terminada,- El factor en caso de que la construcción esté terminada es igual a 1.

La depreciación y estado de conservación se aplicará a todas las etapas constructivas

Art. 59. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE - La base Imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 60. - VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor Imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art. 518 del COOTAD.

Art. 61. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0,40 x 1000 (cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 62.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del Impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429. 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad,

Art. 63. - 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 y sus alícuotas. Cada

propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 64.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto se efectuara de la siguiente manera:

Art. 64.1.- El Pago del impuesto Urbano se realizará conforme a lo estipulado el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD, es decir, deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Art. 64.2.- Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

El Pago del impuesto Rural se realizara conforme lo estipulado en el Art. 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", es decir, 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Art. 65. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 66- 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 de Loreto a los veintinueve días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.

Sra. Narcisa Greta Yumbo.
VICEALCALDESA DEL CANTÓN

Ab. William Ricardo Muñoz
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LORETO.- Loreto, treinta días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.- Las 10H00.-

Que la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2018 -2019, fue conocida, discutida en primera instancia en sesión extraordinaria el 27 de diciembre del 2017 y aprobada en segunda y definitiva instancia en sesión extraordinaria del 29 de diciembre del dos mil diecisiete.**-CERTIFICO.**

Ab. William Ricardo Muñoz L.
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: Siendo las 14H30 del día 30 de diciembre del dos mil diecisiete, notifiqué con el presente Ordenanza en persona al señor Ing. Welinton Liborio Serrano Bonilla, Alcalde del cantón Loreto.- **CERTIFICO.**

Ab. William Ricardo Muñoz L.
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LORETO.- Loreto, treinta días del mes de diciembre del dos mil-diecisiete.- Las 16H00.- Visto que se ha dado cumplimiento a las formalidades legales, **SANCIONO La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2018 -2019- PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE.**

Ing. Welinton Serrano Bonilla
ALCALDE DEL CANTÓN LORETO

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LORETO.- Loreto, treinta días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.- Las 16H30,- La **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2013 -2019,** fue sancionada por el señor Ing. Welinton Liborio Serrano Bonilla, Alcalde del cantón Loreto a los treinta días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.

Ab. William Ricardo Muñoz L.
SECRETARIO GENERAL

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL

Considerando:

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Nobol, en sesiones ordinarias de los días viernes 20 de Julio del 2012 y miércoles 25 de julio del 2012, en primera y segunda instancia respectivamente, expidió la "ORDENANZA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL MIRADOR DE LA CIUDAD NARCISA DE JESÚS JURISDICCIÓN DEL CANTÓN NOBOL", la misma que fue publicada en el Registro Oficial N.-814, del lunes 22 de octubre del 2012.

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana...";

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en su último inciso faculta a los gobiernos municipales, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales;

Que, el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dentro de las atribuciones del Concejo Municipal señala que: "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";

Que, el literal f) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: 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; 1) Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres y plazas de mercado.

En uso de las facultades que le otorga la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes,

Expide:

LA ORDENANZA REFORMATORIA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL MIRADOR DE LA CIUDAD NARCISA DE JESÚS JURISDICCIÓN DEL CANTÓN NOBOL.-

Art. i. ÁMBITO JURÍDICO.- Esta ordenanza regula las actividades que se realizan en el centro Comercial Mirador.

Art. 2. ÁREAS DEL CENTRO COMERCIAL MIRADOR DE LA CIUDAD NARCISA DE JESÚS JURISDICCIÓN DEL CANTÓN NOBOL.- El área del centro comercial Mirador, se extiende a la parte exterior e interior de las construcciones destinadas para el Centro Comercial Mirador, los espacios exteriores no destinados al centro comercial, se regirán por las normas contempladas en la Ordenanza de Espacio y Vía Publica.

Art. 3. USO DE LOS PUESTOS O LOCALES.- Los puestos o locales del Centro Comercial Mirador estarán destinados para la venta de artículos varios, venta de alimentos preparados, locutorio; cyber u oficinas. En la planta denominada terraza, se ubicaran dos kioscos que se destinaran al expendio de golosinas y refrescos, menos bebidas alcohólicas.

Se autoriza el funcionamiento de puestos destinados para comidas preparadas, siempre y cuando cumplan con lo determinado en las ordenanzas, de autoridad competente y leyes pertinentes.

Art. 4. DE LAS AUTORIDADES.- En el Centro Comercial Mirador, ejercerán Autoridad el Alcalde o Alcaldesa el Administrador y el Comisario Municipal

Art. 5. DE LA ADMINISTRACIÓN.- El Centro Comercial Mirador, será administrada por la Jefatura de Turismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Nobol.

Art. ó. PERSONAL DE APOYO.- Para la adecuada administración del Centro Comercial Mirador, el Administrador y/o su delegado, y el Comisario Municipal, podrá contar con el apoyo de conserjes, guardianes, y personal de servicio en la cantidad necesaria para cumplir con la finalidad.

Art. 7. **DE LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

7.1 Cumplir y hacer cumplir la presente ordenanza, y demás resoluciones emitidas por las autoridades municipales;

7.2 Controlar que los arrendatarios se encuentren al día en los pagos del canon de arrendamiento y por la utilización de puestos que ocupan;

7.3 Vigilar que los locales expendan únicamente el o los productos, con el cual está catastrado y autorizado;

7.4 Verificar que los locales no permanezcan abandonados;

7.5 Verificar que los comerciantes tengan los permisos de funcionamiento municipal y sanitario actualizados;

7.6 Comunicar al comisario municipal, cualquier irregularidad o infracción de los arrendatarios o sus dependientes para su respectiva sanción;

7.7 Dirigir y controlar al personal que está a sus órdenes, pudiendo modificar el horario del personal a su cargo siempre que lo juzgue necesario.

7.8 Velar por el orden, mantenimiento, limpieza, y el uso adecuado de las instalaciones de aprovechamiento común del edificio y sus instalaciones;

7.9 Atender las quejas y reclamaciones del público, titulares de los locales y transmitirlas en su caso, al comisario municipal;

7.10 Difundir la información pertinente que emane de las instancias superiores;

7.11 Facilitar el trabajo de los demás funcionarios para el cumplimiento de sus responsabilidades y atribuciones;

7.12 Practicar las inspecciones de los puestos de venta y velar por el cumplimiento del horario establecido.

7.13 Llevar la documentación administrativa, el control de entrada y salida de documentos, un expediente individual de locales en que se recoja el permiso de ocupación y registro de infracciones cometidas y sanciones, cambios de ocupante y demás información que sea relevante;

7.14 Emitir un informe trimestral al Alcalde o Alcaldesa sobre su gestión;

7.15 Proponer toda ciase de medidas, proyectos y ajustes a las ordenanzas y reglamentos encaminados al mejoramiento de las condiciones del centro comercial;

7.16 Resolver las cuestiones incidentales y urgentes, dando cuenta inmediata a Alcalde o Alcaldesa y coordinar con las comisiones

departamentos municipales para la capacitación de personal, de arrendatarios.

7.17 Cumplir otras funciones o actividades se deriven de esta ordenanza, o las que le fueren encomendadas legal mente.

Art. 8. DE LOS ARRENDATARIOS.- Denomínese arrendatario a la persona que ocupa un local en el centro comercial y que ha suscrito el respectivo contrato de arrendamiento.

Art. 9. VALOR DE CANON DE ARRENDAMIENTO.- Los arrendatarios del Centro Comercial Mirador cancelaran mensualmente el canon de arrendamiento de conformidad a la siguiente tabla:

MENSUAL	**(Planta baja)**	**LOCALES COMERCIALES (Plantas Altas)**
	35.00 Dólares	**30.00 Dólares**

Esta tabla podrá ser reformada previo informe Técnico de la Dirección Financiera, por sugerencia de la Administración del Cantón Nobol.

Art. 10. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS.- Todo arrendatario está obligado a:

10.1 Colocar en la parte más visible de su puesto un letrero conteniendo el número de control otorgado por la Dirección Financiera, el número del espacio y sus nombres y apellidos completos, con la medida, tamaño y forma que señale el Inspector de mercados;

10.2 Tener permanentemente en sus puestos un depósito con tapa para la recolección de basura;

10.3 Vestir durante las horas de atención el uniforme o indumentaria determinada por la administración;

10.4 Efectuar los pagos correspondientes al arrendamiento, permisos de funcionamiento, patentes y más, durante los quince diez días de cada periodo. Los pagos se efectuarán obligatoriamente en la Tesorería Municipal.

10.5 Expender en sus puestos exclusivamente la clase de productos que fueron autorizados.

10.6 Permanecer frente al puesto de ventas durante el horario establecido, salvo el caso de calamidad doméstica o fuerza mayor comprobada, previo conocimiento y/o autorización del administrador;

10.7 Notificar al administrador la entrega del local en caso de ausencia definitiva y/o enfermedad o calamidad doméstica;

10.8 Permitir a funcionarios legalmente autorizados, la inspección de actividades, el control de calidades y el control sanitario en cualquier momento que fuese necesario;

10.9 Observar con el público y sus compañeros de trabajo la debida atención y cortesía, usando buenos modales y lenguaje apropiado;

10.10 Asistir a los cursos de capacitación y adiestramiento que se dicten u organicen por parte de la administración;

10.11 Comunicar al administrador cualquier irregularidad que observe entre los demás arrendatarios o en el comportamiento de los colaboradores municipales;

10.12 Acercarse a la comisaria municipal, en el plazo máximo de 24 horas cuando hubieren sido citados;

10.13 Exhibir en un lugar visible, copias legibles de los respectivos permisos de ocupación de puestos, higiene y sanitario: además, portar su credencial de identificación municipal de usuarios, expedidos por el Gobierno Autónomo del Cantón Nobol;

10.14 Expender su producto de tal manera que durante su jornada, no existan en las zonas de circulación y fuera de los límites de los puestos asignados, cualquier mueble; objeto o implemento inherente a la actividad comercial que realicen;

10.15 Utilizar únicamente el mobiliario autorizado para cada puesto;

10.16 Mantener en perfecto estado de limpieza y presentación los objetos que utilice para el desarrollo de su actividad; y,

10.17 Cumplir con las normas y disposiciones que tengan correlación con esta materia y se encuentren previstos en la Ley, en las Ordenanzas y reglamentos.

La violación probada de lo dispuesto en el presente artículo, será sancionada y, en el caso de reincidencia de desacato hasta con la suspensión definitiva del permiso de ocupación sin derecho a reembolso de los valores pagados anticipadamente por el periodo que quedare inconcluso.

Art. 11.- DE LAS PROHIBICIONES.- A los ocupantes les está prohibido:

11.1 Pernoctar en el centro comercial, fuera del horario establecido;

11.2 Colocar sobre sus paredes anuncios que no estén autorizados;

11.3 Vender, poseer, conservar, mantener o consumir en el local y alrededor del centro comercial bebidas alcohólicas o artículos de contrabando;

11.4 Conservar temporal o permanentemente cualquier tipo de explosivos, materiales inflamables o quemar desechos y/o basura en el interior del edificio o su alrededor;

11.5 Portar o mantener cualquier tipo de armas;

11.6 Vender, poseer o conservar en el puesto mercancías que sean producto de robo, hurto u otra acción ilícita;

11.7 Promover, practicar o tolerar transacciones inmorales o que desfiguren en cualquier forma las prácticas honestas del comercio;

11.8 Promover, ejecutar o patrocinar actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres;

11.9 Realizar o introducir mejoras en los puestos, incrementar o establecer cambios en el sistema eléctrico, agua potable (servicios básicos), sin previa autorización del administrador;

11.10 Ocupar espacios adicionales fuera de los límites establecidos en su permiso de ocupación;

11.11 Sobornar a los empleados del mercado o hacerles rebajas o beneficios especiales para inclinarlos a su favor;

11.12 Vender, transferir o subarrendar la ocupación del local;

11.13 Instalar accesorios que no se requieren dada la naturaleza del negocio;

11.14 Mantener animal o mascotas en el local;

11.15 Protagonizar actos escandalosos y agredir física o verbalmente a los compañeros de trabajo, funcionario del mercado, proveedores y usuarios;

11.16 Utilizar para fines publicitarios, aparatos y equipos que produzcan sonidos estridentes, así como también hacer uso de gritos o cualquier otro mecanismo que atente contra el consumidor;

11.17 Hacer propaganda o colocar adhesivos, afiches o carteles con fines políticos partidistas en las instalaciones del mercado; y.

Art. 12.- **DEL UNIFORME.-** El arrendatario o sus ayudantes, en los locales de expendio de alimentos, deberán operar diariamente, en perfecto estado de limpieza e higiene, utilizando el siguiente vestuario:

12.1 Mandil de tela, de color blanco el mismo que deberá estar en estado de limpieza y tener bordado el nombre de la persona que atiende; y, gorra o malla para evitar la caída de cabellos en los alimentos

12.2 No se permitirá el uso de abrigos, chompas u otra prenda de vestir sobre el mandil; y,

12.3 No se permitirá el cambio de colores y modelos sin previa autorización de la Administración.

Art. 13.- SOLICITUD DEL PERMISO DE OCUPACIÓN.- El interesado deberá presentar solicitud en especie valorada dirigida al Alcalde o Alcaldesa, en la que constarán sus nombres y apellidos, número de cédula, edad, domicilio, estado civil y la clase o tipo de productos que solicite comercializar. Y certificado de salud.

Presentada la solicitud, ésta pasará al administrador para la obtención del respectivo visto bueno preliminar.

Art. 14.- APROBACIÓN Y VALIDEZ DEL PERMISO DE OCUPACIÓN.- La solicitud, una vez que haya recibido el visto bueno preliminar, pasará a la aprobación definitiva del señor (a) Alcalde o Alcaldesa, y una vez extendida ésta, pasará a registrarse en la Dirección Financiera para obtener el número de control correspondiente sin el cual no podrá operar,

Art. 15.- CONTRATO.- Cumplidos los requisitos y habiendo sido aprobada la solicitud de conformidad a la presente ordenanza, se legalizará el contrato en el departamento de sindicatura municipal.

Art. 16. PLAZO DEL CONTRATO.- El plazo del contrato de arrendamiento será de dos años, el cual podrá ser renovado o rescindido por igual tiempo mediante la solicitud correspondiente en la que se actualizarán los datos.

Art. 17.- DEL OPERADOR ALTERNO.- El arrendatario podrá tener operador alterno, previa autorización y registro de administrador, para lo cual el arrendatario dirigirá comunicación escrita y adjuntando los correspondientes

certificados de salud, copia de la cédula de ciudadanía y las certificaciones necesarias.

Art. 18.- VALOR ADICIONAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.- Previo a la suscripción del contrato de un arrendamiento, el comerciante deberá cumplir con lo siguiente:

18.1 Pago de la tasa de habilitación o Permiso Anual de Funcionamiento;
18.2 Pago de impuesto de Patente Municipal;
18.3 Pago de tasa por Servicio Técnico y Administrativo; y,

Art. 19.- El pago de consumo de agua potable, y energía eléctrica lo hará cada arrendatario de acuerdo a la factura que le planille la respectiva empresa proveedora.

Art. 20.- DE LA DISPONIBILIDAD DE LOS ESPACIOS.- En cualquiera de los casos establecidos en los artículos anteriores o por incumplimiento del contrato, previo informe escrito del administrador el Alcalde o Alcaldesa declarará la disponibilidad del puesto o local. Tal particular será comunicado por escrito a la Dirección Financiera Municipal y al ex expendedor o alterno lo desocupará en un plazo no mayor a quince días.

Art. 21.- DEL INGRESO DE NUEVOS ARRENDATARIOS.- Los locales en disponibilidad podrán ser dados en arrendamiento al comerciante que solicitase el espacio, y si hubiere varios aspirantes, a quien lo hubiese solicitado primero, siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos. En todo caso se preferirá al operador alterno.

Art. 22.- DE LA APERTURA DE LOCALES CERRADOS.- Cuando un local permaneciere cerrado y hubiere sido declarado en disponibilidad y transcurrido los quince días de la notificación al ex expendedor o a su alterno y no haya sido desocupado el puesto, el administrador pedirá la intervención del Comisario Municipal y solicitará a la Dirección Financiera la designación de un Auditor, quien conjuntamente con él, abrirá el local en presencia de dos testigos, de preferencia que laboren contiguo al puesto que se tuviere interviniendo. El administrador tendrá bajo su custodia y responsabilidad, todo lo que se detalle en el acta, la que será firmada por las personas intervinientes en el acto.

Art. 23.- DE LAS MERCADERÍAS Y BIENES DE LOS LOCALES CERRADOS QUE FUEREN ABIERTOS POR ORDEN MUNICIPAL.- En el plazo de 7 días desde la fecha de la desocupación del puesto, el ex-ocupante o quienes justifiquen legalmente tener derecho para ello, podrán mediante solicitud escrita al Comisario Municipal reclamar la mercadería y más pertenencias que hubiesen sido inventariadas al momento de intervenirse y

abrirse el local puesto en disponibilidad, lo que será entregado con orden escrita del Comisario Municipal que intervino, previo el pago de los valores adeudados al Gobierno Autónomo del Cantón Nobol, Vencido el plazo ante dicho, se venderá la mercadería por disposición del Comisario Municipal, a solicitud del administrador y con la presencia del Auditor señalado en el artículo precedente. El producto de la venta se liquidará y se depositará en la Tesorería Municipal; y el ex-arrendatario o quienes justifiquen tener derecho, podrán reclamar este valor hasta el 20 de diciembre del año de la venta de los productos, respecto del cual y previo a la entrega, se deducirá el 25% por concepto de indemnización a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

Art. 24.- LIMPIEZA Y RECOLECCIÓN DE BASURA.- Los comerciantes que ocupen locales deberán organizar por su cuenta propia la limpieza y recolección de basura del lugar y ubicarla únicamente dentro de las áreas públicas y en la forma determinada para el efecto. El administrador dictará las medidas necesarias y coordinará las acciones para el desalojo de los desperdicios, directamente con el Departamento Municipal de Aseo de Calles o quien realice el servicio.

Art. 25. NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DEL NEGOCIO.- El ocupante que resolviere terminar con su negocio, deberá poner el particular, en conocimiento del administrador con la suficiente anticipación para que otro comerciante pueda ocupar el espacio que quedaría libre. Las compensaciones por valores ya pagados al Gobierno Autónomo del Cantón Nobol, por periodos no ocupados, podrán realizarse internamente entre los comerciantes interesados, pero el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, no intervendrá de ninguna manera ni causará reembolsos de ninguna clase.

Art. 26. DEL HORARIO DE ATENCIÓN.- Los arrendatarios abrirán las puertas al público a las 07H00 y serán cerrados a las 22H00, todos los días del año inclusive sábado y domingo, dependiendo de la afluencia de visitantes. Después de las horas de cierre, podrán quedarse los comerciantes y/ o dependientes, después del cierre al público solo entrarán los guardianes o personas autorizadas por el administrador. Los comerciantes del centro comercia] podrán solicitar la modificación de horario al administrador quien requerirá la aprobación de la máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

Las actividades de carga y descarga de productos para el abastecimiento de los puestos se realizarán en horarios que no perjudiquen ni causen molestia a los compradores y turistas.

Las zonas en las que se deposite mercancías deberán quedar así mismo desocupadas con la mayor rapidez posible, mediante el traslado de éstas al puesto correspondiente.

Art. 27. **DE LA PRESERVACIÓN DE LOS PRODUCTOS.-** Los productos que se expendan en los locales deberán ser manejados, expuestos y despachados adecuadamente mostrando una imagen permanente de higiene, orden y limpieza.

Los alimentos que se expenderán en el patio de comidas serán aptos para el consumo humano y deberán estar libres de sustancias químicas, físicas, extrañas, y microorganismos patógenos y sus toxinas.

En los casos comprobados de que los alimentos no reúnan los requisitos establecidos en este capítulo y sean nocivos para la salud pública, éstos serán decomisados y destruidos.

Art. 28. DE LAS PALTAS.- Los usuarios de los puestos y locales del CENTRO COMERCIAL MIRADOR DE LA CIUDAD NARCISA DE JESÚS JURISDICCIÓN DEL CANTÓN NOBOL o, serán responsables de las infracciones a las normas contenidas en la presente ordenanza, bien sean cometidas por ellos personalmente o bien por familiares o asalariados que presten servicio en el puesto o local. A los efectos de la presente ordenanza, las infracciones se clasifican en:

- Leves
- Graves
- Muy graves

Se consideran faltas leves:

Los altercados que no produzcan escándalo;

Las discusiones no violentas con otros vendedores o con los compradores;

El comportamiento contrario a las normas de convivencia y buenas costumbres, no reiterado;

El abastecimiento deficiente, así como el cierre no autorizado de los puestos o locales, de dos a tres días completos o cuatro medias jornadas;

La negligencia respecto al aseo y limpieza personal y de los puestos y locales; La no

correcta utilización del uniforme; y,

Cualquier otra infracción de esta ordenanza no calificada como grave o muy grave.

Se consideran faltas graves:

La reincidencia, de dos faltas leves;

Los altercados o pendencias que produzcan escándalos dentro del centro comercial;

La desobediencia clara y ostensible a las disposiciones de la administración;

La inobservancia de las disposiciones legales emanadas de la Administración Municipal;

Las defraudaciones en la calidad o cantidad de los productos vendidos; El

incumplimiento de los horarios vigentes

El cierre no justificado del puesto o local de tres días a cinco días;

Las infracciones relativas a la limpieza de puestos, depósitos de residuos, o retirada de envases vacíos conforme a lo establecido;

El incumplimiento de los requisitos higiénicos-sanitarios emanados por la Dirección de Higiene y demás exigibles por la legislación aplicable, en lo referente tanto a instalaciones como a los productos objeto de venta;

Por no concurrir a las capacitaciones programadas; y,

Cualquier otra infracción de esta ordenanza no calificada como muy grave. Se estimarán faltas muy graves:

La reincidencia o reiteración por dos veces de faltas graves;

El cierre no justificado del puesto o local por más de seis días seguidos durante un mes;

El cambio de especialidad de venta sin la debida autorización municipal, o la venta de productos no incluidos en el permiso de ocupación;

El incumplimiento de las obligaciones en materia fiscal y laboral que están vigentes y les sean de aplicación por el ejercicio de su actividad;

Las amenazas graves, ofensas de palabra o agresiones físicas a los Funcionarios Públicos, Comerciantes, Público u otras personas tanto por

parte del usuario o arrendatario como de familiares y personas en relación de Dependencia;

La modificación de la estructura o instalaciones de los puestos o locales sin autorización expresa de la Administración Municipal;

Causar por negligencia o solo daños al edificio, puestos o instalaciones por lo que serán pecuniariamente responsables;

No cancelar los valores de sanciones de las que sean sujetos;

Proceder a cerrar sin justa causa las puertas del centro comercial e impedir el normal desenvolvimiento de las actividades;

Mora por más de treinta días en el pago del valor del canon de arrendamiento; y,

Venta de artículos adulterados, caducados o con peso incompleto, previo comprobación del administrador, así como sustancias psicotrópicas e ilegales,

Art. 29.- DE las SANCIONES.-

Toda infracción se sancionará como se establece a continuación:

Las faltas leves serán sancionadas con: Advertencia en forma verbal y escrita. Las faltas graves serán sancionadas con:

Suspensión de la venta por un período de tres hasta diez días, los que se sumarán para efectos de acápite, de faltas muy graves;

Multa equivalente al cinco por ciento de la remuneración básica unificada Las faltas

muy graves serán sancionados con:

Suspensión de la venta por un período de quince días hasta un mes; Multa

equivalente al diez por ciento de la remuneración básica unificada.

La reiteración de faltas muy graves se sancionará con la terminación del contrato de ocupación del comerciante.

Art. 30. DEL PROCEDIMIENTO SANCIÓN ADOR.-El procedimiento sancionador se iniciará mediante informe escrito del administrador al Comisario Municipal, quien citará al presunto infractor a una audiencia la cual se debe realizar en un plazo no mayor a los cinco días de recibido el informe.

En la audiencia el presunto infractor podrá presentar pruebas de descargo. El comisario municipal deberá notificar de la sanción en un plazo de tres días desde la fecha de la audiencia.

Art.31. FORMA DE PAGO Y VALORES DE LOS PERMISOS.- La forma de pago del arrendamiento deberá ser mensual, según consta en el contrato de ocupación aprobado la administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- A doscientos metros del área circundante del mercado no se otorgará permiso de ocupación de vía pública y/o permiso de funcionamiento para locales que expendan productos contemplados en la presente ordenanza.-

SEGUNDA.- Se Deroga la ordenanza que norma el funcionamiento del centro comercial mirador de la ciudad Narcisa de Jesús, jurisdicción del Cantón Nobol, sancionada , promulgada y publicada en el Registro oficial No 814 del lunes 22 de octubre del 2012, y toda ordenanza o norma municipal que se oponga a la vigencia y validez de la presente Ordenanza.

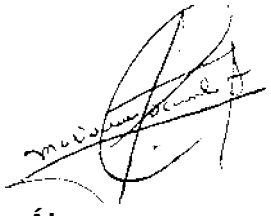
TERCERA.- Los arrendatarios que justifique alguna discapacidad con el respectivo carnet del CONADIS tendrán un descuento del 50% del canon de arrendamiento, quien deberá ser quien ejerza la actividad para lo que fue arrendado el local, y no por interpuesta persona.

CUARTA.- Se prohíbe la presencia de vendedores ambulantes y más artículos de los que se expenden dentro del centro comercial mirador de la ciudad Narcisa de Jesús jurisdicción del cantón Nobol

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación de conformidad a lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

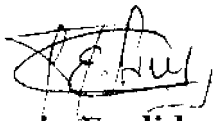
Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, a los veinte días del mes de Julio del año dos mil diecisiete.-



Sra. Mariana de Jesús Jácome Álvarez
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.

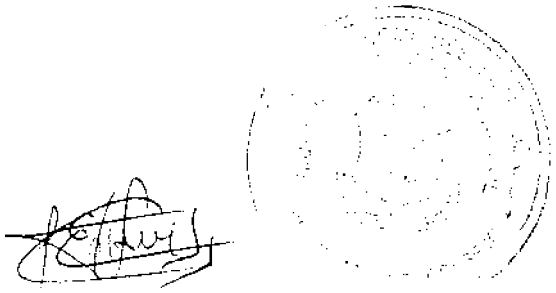
Ab. Erwin Enclides Huacón García
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico: Que la Presente: "ORDENANZA REFORMATORIA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL MIRADOR DE LA CIUDAD NARCISA DE JESÚS JURISDICCIÓN DEL CANTÓN NOBOL", fue Discutida y Aprobada en dos debates por los Miembros del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en las sesiones realizadas los días Jueves 13 de Julio del 2017 y Jueves 20 de Julio del 2017, Respectivamente.



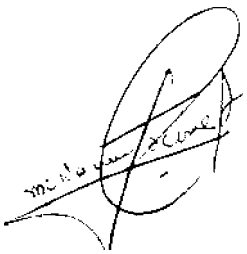
Ab. Erwin Euclides Huacón García
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.- A los 20 días del mes de Julio del año 2017.-De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, cumplí con remitir a la Señora Mariana de Jesús Jácome Álvarez, Alcaldesa del Cantón Nobol, para su sanción y promulgación respectiva. Remito Tres (3) Originales.



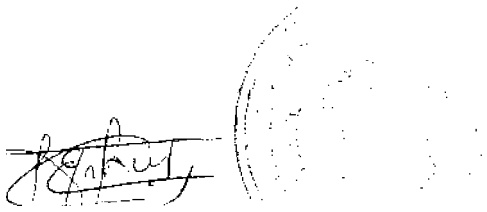
Ab. Erwin Euclides Huacón García.
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.- El 24 de Julio del 2017, siendo las 14H00 p.m. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiendo observado el Trámite Legal y por cuanto la **"ORDENANZA REFORMATORIA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL MIRADOR DE LA CIUDAD NARCISA DE JESÚS JURISDICCIÓN DEL CANTÓN NOBOL.",** cuenta con los parámetros establecidos en la Constitución y Leyes de la República.-SANCIONO.-La Presente Ordenanza Municipal y dispongo su PROMULGACIÓN, de conformidad al Art. 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Sra. Mariana de Jesús Jácome Álvarez.
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.

Proveyó y firmo la Ordenanza, que antecede la Sra. Mariana de Jesús Jácome Alvarez, Alcaldes a del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en la fecha y hora antes indicada.



Ab. Erwin Euelides Huacón García.

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.