

EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALVAS

CONSIDERANDO

- Que, el Art. 228 de la Constitución Política de la República del Ecuador atribuye al concejo municipal la facultad legislativa seccional;
- Que, el Art. 315 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal determina que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo del cinco por mil, que será fijado mediante ordenanza por cada Concejo Municipal;
- Que, el numeral 12 del Art. 16 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal prohíbe a las autoridades extrañas a la municipalidad emitir dictámenes o informes respecto de ordenanzas tributarias;

En uso de las facultades conferidas en los numerales 1 y 23 del Art. 63 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2006-2007.

Art. 1.- Objeto.- Los propietarios de bienes inmuebles ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del Cantón Calvas, se hallan obligados al pago del impuesto a los predios urbanos.

Art. 2.- Sujeto activo.- El sujeto activo del impuesto al predio urbano es la I. Municipalidad del Cantón Calvas.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana y rural, se considerará incluido, para efectos tributarios, en la zona donde quedare más de la mitad de su valor comercial.

Art. 3.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aunque careciesen de personalidad jurídica, como lo establecen los Arts. 23, 24 y 25 del Código Tributario, sean propietarios, usufructuarios o posesionarios de bienes raíces ubicados en el perímetro urbano y en las zonas de promoción inmediata del Cantón Calvas.

Se considerarán sectores urbanos aquellos que cuenten con servicios municipales como los de agua potable, alcantarillado, aseo de calles y otros semejantes.

Son responsables del pago del impuesto a la propiedad urbana y sus adicionales, quienes, sin ser obligados directos, tengan esa calidad en los casos señalados en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en el Código Tributario.

Art. 4.- Avalúos.- La municipalidad mantendrá actualizados en forma permanente el catastro de predios urbanos; y obligatoriamente realizará actualizaciones generales de catastros y de la valoración de las propiedades urbanas, cada bienio.

Para este efecto, la Dirección Financiera Municipal notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el concejo municipal acompañando las justificaciones de su pretensión. El concejo deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Una vez realizado el avalúo general y formulado el catastro respectivo, el Director Financiero lo expedirá y ordenará la emisión y cobro de los títulos de crédito correspondientes, como lo establece el Art. 153 literal c) de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 5.- Valor de la propiedad.- Entiéndase por valor de la propiedad, el que corresponda a la suma del valor del suelo y de las construcciones que se hayan edificado sobre él, siendo éste el que sirve de base para la determinación del impuesto al predio urbano, tomando en cuenta los elementos comprendidos en artículo 313 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los elementos siguientes:

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

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

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

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

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

a) Valor de terrenos:

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

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o 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 de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles.

Art. 6.- Factores para el avalúo de la propiedad urbana.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del

suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Art. 5 de esta ordenanza.

INDICES APLICABLES PARA LA MODIFICACION DEL PRECIO BASE DEL PLANO DE PRECIOS DE SUELO VIGENTES PARA EL BIENIO 2006-2007

VALOR DEFINITIVO DE LOS FACTORES DE PRECIO DE SUELO			
NRO	DESCRIPCION DE LOS FACTORES	VARIABLE	VALOR
1	MATERIAL DE LA CALZADA	TIERRA	0.0576
		LASTRE	0.0576
		ADOQUIN	0.1084
		ASFALTO/CEM	0.1042
2	RED DE AGUA POTABLE	NO TIENE	0.0001
		SI TIENE	0.0006
		OTRO SISTEMA	0.0000
3	RED DE ALCANTARILLADO	NO TIENE	0.0006
		SI TIENE	0.0008
		OTRO SISTEMA	0.0000
4	RED DE ENERGIA ELECTRICA	NO TIENE	0.0322
		SI TIENE	0.1000
5	RED DE TELEFONIA	NO TIENE	0.0406
		SI TIENE	0.1178
6	ACCESO PRINCIPAL AL LOTE	C. PRINCIPAL	0.1118
		C. SECUNDARIA	0.0593
		C. PEATONAL	0.0542
		CAMINO/SENDERO	0.0491
7	TOPOGRAFIA DEL LOTE	A NIVEL	0.1423
		BAJO NIVEL	0.0576
		SOBRE NIVEL	0.0576

INDICES DE PRECIOS PARA AVALUOS DE LAS CONSTRUCCIONES BIENIO 2006-2007

VARIABLES Y COMPONENTES BASICOS DE LA CONSTRUCCION		
COMPONENTE	VARIABLE	PRECIO O INDICE DE PARTICIPAC.
ESTRUCTURA	HORMIGON o HIERRO	54.8600
	MADERA	17.1500
	AUTOSOPORTANTE	17.1500
PAREDES	LADRILLO	20.2600

	BLOQUE	38.500
	ADOBE/TAPIAL/BAHARE	28.0600
	MADERA	27.6000
CONTRAPISO	TIERRA	0.0000
	MADERA	4.500
	PIEDRA/CEMENTO	12.5500
ENTREPISO	MADERA	17.2500
	H.A./HIERRO	43.2100
CUBIERTA	ZINC	19.1900
	TEJA	9.3500
	TEJA ESPECIAL	9.3500
	ASBESTO/O SIMILAR	19.1900
	H.A./TERRAZA	35.8300
ACABADOS DEL	NO TIENE	0.0000
PISO	ENTABLADO	10.1400
	DUELA O PARQUET	10.1400
	BALDOSA/LADRILLO	4.5100
	CERAMICO O SIMILAR	7.2600
TUMBADOS	NO TIENE	0.0000
	MADERO/*PLAYWOOD	8.9800
	ESTUCO O SIMILAR	4.6000
	CEMENTO	6.0500
PUERTAS	NO TIENE	0.0000
	MADERA	6.6900
	HIERRO/ ALUMINIO	2.9000
VENTANAS	NO TIENE	0.0000
	MADERA	2.3100
	HIERRO/ALUMINIO	9.7800
INSTALACION	NO TIENE	0.0000
AGUA	TIENE VISIBLES	1.9000
	TIENE EMPOTRADAS	1.9000
BAÑOS	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	4.2300
INST. ELECTRICAS	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	5.0600
PINTURA	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	2.6400
EQUIPO ESPECIAL	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	48.9500

Art. 7.- Varios predios de un solo propietario.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en el cantón Calvas, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa del Art. 12 de esta ordenanza se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido del interesado, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 8.- Predios de varios condóminos.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes de común acuerdo, o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. 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 de su parte.

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

Art. 9.- Deducciones por Deudas Hipotecarias.- Los propietarios de un predio urbano que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tienen derecho a solicitar que se les otorgue las deducciones correspondientes, para lo cual deberán observar las normas siguientes:

Presentarán una solicitud al Director Financiero Municipal hasta el 30 de noviembre de cada año, junto con los documentos establecidos en el Art. 314 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Las solicitudes presentadas con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año.

La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte (20%) al cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor catastral del respectivo precio.

Art. 10.- Recargos e impuestos adicionales.- Para la determinación de los recargos a solares no edificados establecidos en los Arts. 318 y 319 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal así como de los impuestos adicionales, se aplicarán los siguientes criterios:

- a. Los solares no edificados ubicados en zonas urbanizadas, pagarán un recargo anual adicional del dos por mil (2×1000) que se cobrará sobre el valor de la propiedad hasta que se realice la edificación.
- b. Los solares no edificados ubicados en zonas urbanas de promoción inmediata, pagarán el impuesto adicional del uno por mil (1×1000) sobre el avalúo imponible. Este impuesto se hará efectivo transcurrido un año desde la declaración como zona de promoción inmediata.

Deberá considerarse las dispensas y rebajas contenidas en el Art. 318 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

- c. Las construcciones obsoletas situadas en zonas urbanas y de promoción inmediata, pagarán el impuesto adicional del dos por mil (2×1000) sobre el avalúo imponible. Este impuesto se hará efectivo transcurrido un año desde la respectiva notificación.
- d. El impuesto adicional para el Cuerpo de Bomberos, del cero punto quince por mil ($0,15 \times 1000$) sobre el valor imponible de la propiedad urbana, de acuerdo al Art. 33 reformado de la Ley de Defensas Contra Incendios Reformada por la Ley Orgánica reformativa a la Ley de Régimen Municipal, publicada en el Registro Oficial No. 429, de 27 de septiembre de 2004.

Art. 11.- Exoneraciones.- Están exentas del pago del impuesto a la propiedad urbana y sus adicionales, los inmuebles considerados en los Arts. 326 y 327 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 12.- Tarifa.- Para determinar el impuesto a predios urbanos, al valor de la propiedad urbana se aplicará la tarifa del cero punto sesenta y cinco por mil (0.65×1000).

Art. 13.- Emisión de los títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará al área de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, siendo estos 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 previstos en el Art. 151 del Código Tributario.

Art. 14.- Pago.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO Y DESCUENTO

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán un recargo del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 15.- Intereses por mora.- A partir de su vencimiento, el impuesto al predio urbano y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, de conformidad con el Art. 20 del Código Tributario.

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

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

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

Art. 18.- Certificación de avalúos.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos previa solicitud escrita y el pago de dos dólares por la especie valorada.

Art. 19.- Reclamos.- Los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley.

Art. 20.- Sanciones.- De acuerdo al tipo de infracción, se aplicará las sanciones previstas en el Título IX, del Capítulo I, Sección 2a. de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de ser el caso.

Las multas serán aplicadas por el Alcalde a solicitud del Director Financiero Municipal y entregadas a Tesorería Municipal.

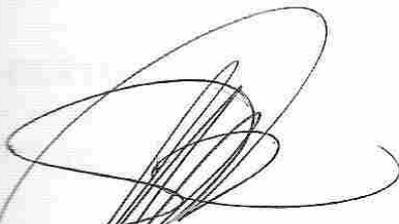
Art. 21.- Procedimiento.- En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y del Código Tributario.

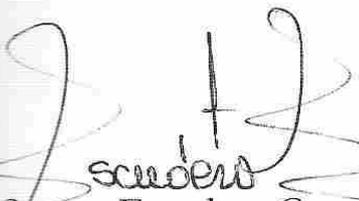
Art. 22.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente.

DISPOSICION TRANSITORIA.- En virtud que los títulos de crédito se expedirán en el mes de julio por esta única vez no habrá recargo alguno por concepto de intereses de mora o multa.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Es dada en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal del Cantón Calvas a los cinco días del mes de julio de 2006.


Lic. Rodrigo Ríos Cueva
Vicepresidente del Cantón Calvas


Susana Escudero Cueva
Secretaria General del I.
Municipio de Calvas



CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2006-2007**, fue discutida en dos debates, verificados en las sesiones ordinarias llevadas a cabo los días miércoles 21 de junio y miércoles 05 de julio del año dos mil seis.- Cariamanga, 06 de julio del año 2006.- LO CERTIFICO.-


Susana Escudero Cueva.
SECRETARIA GENERAL DEL I.
MUNICIPIO DEL CANTÓN CALVAS

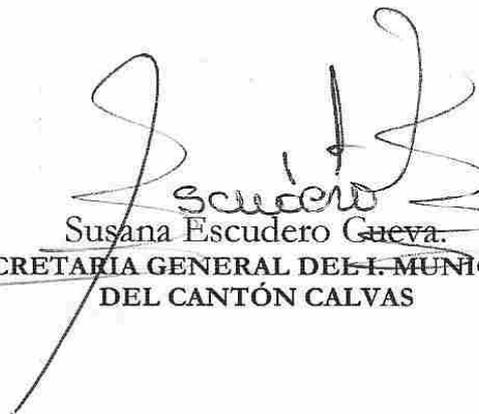


Gobierno Seccional del Cantón Calvas.- Cariamanga, 07 de julio del año 2006, a las nueve horas treinta, recibí los tres ejemplares de LA **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2006-2007**, la misma que ha sido aprobada siguiendo el trámite pertinente establecido en la Ley y que la misma guarda conformidad con lo que establece la Constitución Política de la República del Ecuador y la Ley Orgánica de Régimen Municipal, por lo que sanciono favorablemente esta Ordenanza.


Dr. Franklin Cueva Rosillo
ALCALDE DEL CANTÓN CALVAS



CERTIFICO: Que proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Franklin Cueva Rosillo, Alcalde del Cantón Calvas, en la ciudad de Cariamanga, a los 07 días del mes de julio del año dos mil seis.- LO CERTIFICO.


Susana Escudero Cueva.
~~SECRETARIA GENERAL DEL I. MUNICIPIO~~
DEL CANTÓN CALVAS

