EL GOBIERNO MUNICIPAL DE CALVAS

CONSIDERANDO:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

- Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.
- Que en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.
- Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.
- Que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.
- Que los artículos 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

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

EXPIDE:

La Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2010-2011.

- Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas de las parroquias rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.
- Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; mismos que se detallan a continuación.
 - El impuesto a los predios urbanos
 - Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- Art. 3.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales establecidos en los Arts. 15, 16 y 17 del Código Tributario.

- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Calvas
- **Art.5.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. : 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o posesionarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.
- Art. 6.— VALOR DE LA PROPIEDAD.— Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:
 - a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, 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;
 - c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

a.-) Valor de terrenos

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

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

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010-2011 AREA URBANA DE CALVAS

		ANEA	UNDANA DE C	ALVAO	
SECTOR	LIMITE		LIMITE		No.
HOMOG.	SUPERIOR	VALOR M2	INFERIOR	VALOR M2	Mz.
- 1					
	9.126	300.00	8.30	220.00	37
2					
	8.028	198.00	6.70	133.00	51
3					
	6.256	116.00	4.91	73.00	64
4					
	4.458	62.00	3.64	41.00	23
5					
	3.360	35.00	3.06	26.00	9
6					
	2.962	23.00	2.36	15.00	44
7					
	2.165	13.00	1.62	8.00	43

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010-2011 AREA URBANA PARROQUIA EL LUCERO

			ti i i ii ii to doii i		
SECTOR	LIMITE		LIMITE		No.
HOMOG.	SUPERIOR	VALOR M2	INFERIOR	VALOR M2	Mz.
1					
	7.626	30.00	5.93	19.00	19
2					
	5.363	16.00	3.67	9.00	15

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010-2011 AREA URBANA PARROQUIA SANGUILLIN

		THE PARTY OF TOTAL	A I AITHOGOIA	ONICOLIE	
SECTOR	LIMITE		LIMITE		No.
HOMOG.	SUPERIOR	VALOR M2	INFERIOR	VALOR M2	Mz.
1					
	4.251	10.00	2.55	5.00	27

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010-2011 AREA URBANA PARROQUIA COLAISACA

SECTOR	LIMITE		LIMITE		No.
HOMOG.	SUPERIOR	VALOR M2	INFERIOR	VALOR M2	Mz.
1					
	5.704	20.00	3.98	11.00	9

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2010-2011 AREA URBANA PARROQUIA UTUANA

SECTOR	LIMITE		LIMITE		No.
HOMOG.	SUPERIOR	VALOR M2	INFERIOR	VALOR M2	Mz.
1					
	5.020	20.00	3.82	13.00	7

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO

	COLLICIONAL
	1.0 a .94
1.2FORMA	COEFICIENTE
	1.0 a .94
1.3SUPERFICIE	COEFICIENTE
	1.0 a .94
1.4LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE
	1.0 a .95
2 TOPOGRAFICOS	Patricia de Carriera de
2.1CARACTERISTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE
	1.0 a .95
2.2TOPOGRAFIA	COEFICIENTE
	1.0 a .95
3 ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA 1.0 a .88

COEFICIENTE

COEFICIENTE 1.0 a .88

ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

COEFICIENTE

1.0 a .93

ACERAS BORDILLOS TELEFONO RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES

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

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

VI = Vsh x Fa x s

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

AME - MUNICIPIO DE CALVAS

COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS CABECERA CANTONAL

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA		Infraestruct	ura Básica		Infraest.0	Complem.	Serv.Mun	promedio
HOMOGENEO	DEFICIT	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
		50.00	100.00	100.00	02.56	100.00	92.99	93.88	89.92
	COBERTURA	50.00 50.00	100.00	100.00	92.56	0.00	7.01	6.12	10.08
	DEFICIT	50.00	0.00	0.00	7.44	0.00	7.01	0.12	10.00
2	COBERTURA	49.00	98.00	98.00	74.26	98.00	77.24	74.32	81.26
	DEFICIT	51.00	2.00	2.00	25.74	2.00	22.76	25.68	18.74
	J. Lilon	25 54.5.5							
3	COBERTURA	44.43	91.93	96.85	28.64	52.69	23.14	31.44	52.73
	DEFICIT	55.57	8.07	3.15	71.36	47.31	76.86	68.56	47.27
4	COBERTURA	28.82	48.93	78.27	24.11	25.00	9.09	13.63	32.55
	DEFICIT	71.18	51.07	21.73	75.89	75.00	90.91	86.37	67.45
							S V-24		Veer asks
5	COBERTURA	9.72	19.47	38.91	23.65	19.44	3.71	9.76	17.81
	DEFICIT	90.28	80.53	61.09	76.35	80.56	96.29	90.24	82.19
		7.40	44.00	00.00	00.04	4 47	4.00	7.00	10.40
6	COBERTURA	7.13	11.33	33.36	23.04	4.17	1.20	7.20	12.49
	DEFICIT	92.87	88.67	66.64	76.96	95.83	98.80	92.80	87.51
7	COBERTURA	0.00	1.19	14.79	39.30	3.57	0.00	2.40	8.75
	DEFICIT	100.00	98.81	85.21	60.70	96.43	100.00	97.60	91.25
Cobertuira		27.01	52.98	65.74	43.65	43.27	29.62	33.23	42.22
Deficit		72.99	47.02	34.26	56.35	56.73	70.38	66.77	57.78

AME - MUNICIPIO DE CALVAS

PARROQUIA EL LUCERO

SECTOR	COBERTURA		Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		promedio
HOMOGENEO	DEFICIT	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Víal	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
1	COBERTURA DEFICIT	50.00 50.00	100.00	100.00	32.78 67.22	0.00 100.00	34.12 65.88	57.22 42.78	53.45 46.55
2	COBERTURA DEFICIT	37.52 62.48	75.02 24.98	81.20 18.80	19.76 80.24	0.00	4.87 95.13	35.29 64.71	36.24 63.76
Cobertura Deficit		43.76 56.24	87.51 12.49	90.60 9.40	26.27 73.73	0.00 100.00	19.49 80.51	46.26 53.74	44.84 55.16

AME - MUNICIPIO DE CALVAS

COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS PARROQUIA SANGUILLIN

SECTOR	COBERTURA	30	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		promedio
HOMOGENEO	DEFICIT	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Víal	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
		721 1222	(2 (2)2						45.00
1	COBERTURA	0.00	0.00	87.97	18.54	0.00	0.00	0.00	15.22
	DEFICIT	100.00	100.00	12.03	81.46	100.00	100.00	100.00	84.78
Cobertura		0.00	0.00	87.97	18.54	0.00	0.00	0.00	15.22
Deficit		100.00	100.00	12.03	81.46	100.00	100.00	100.00	84.78

AME - MUNICIPIO DE CALVAS

COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS PARROQUIA COLAISACA

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun	promedio
	DEFICIT	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Víal	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
1	COBERTURA	0.00	44.44	55.02	22.84	0.00	27.69	45.62	
	DEFICIT	100.00	55.56	44.98	77.16	100.00	72.31	54.38	72.06
Cobertura		0.00	44.44	55.02	22.84	0.00	Alexander and a second	45.62	27.94
Deficit		100.00	55.56	44.98	77.16	100.00	72.31	54.38	72.06

AME - MUNICIPIO DE CALVAS

PARROQUIA UTUANA

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA		Infraestructura Básica				Complem.	Serv.Mun	promedio
	DEFICIT	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Víal	RTelef.	AcyBord	R.B./Aseo	zonas
1	COBERTURA	0.00	0.00	100.00	42.91	0.00	26.20	40.80	29.99
	DEFICIT	100.00	100.00	0.00	57.09	100.00	73.80	59.20	70.01
Cobertura		0.00	0.00	100.00	42.91	0.00	26.20	40.80	29.99
Deficit		100.00	100.00	0.00	57.09	100.00	73.80	59.20	70.01

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION CATASTRO URBANO 2010-2011 MUNICIPIO DE CALVAS

CARAC.	ESTADO DE	Estable	A Reparar	Tot.Deter.						
GENERALE	CONSERVAC.	0.9344	0.8688	0.4000						
	COLUMNAS	NO TIENE	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	Y PILASTRAS		2.5734	2.1827	0.9492	0.7624	0.6254	0.5647	0.5647	
	VIGASY	NO TIENE	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña				
	CADENAS		0.4323	1.2703	0.6049	0.1471				
	ENTRE PISOS	NOTIENE	Los.Hor.Ar	Hierro	Madera	Caña	MadLadri	Bov.Ladill	Bov.Piedra	
	ENTRE PIOUS		0.8810	0.4398	0.1309	0.0409	0.2608	0.3261	0.2500	
ESTRUCTURA	2425255	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. Fina	Mad.Común	Caña
	PAREDES	1.1047	1.3481	1.0942	0.6819	0.3767	0.3557	3.7169	1.2589	0.2623
		Hor.Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple			
	ESCALERA	0.0671	0.0432	0.0248	0.0229	0.0206	0.0275			
		Est.Estruc	Los.Hor.Ar	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
	CUBIERTA	2.8281	2.1273	2.5033	1.0067	1.1144	0.1966			
	REVES. DE	Cem.Alisa	Marmol	Ter.Marmet	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	PISOS	0.3455	1.9623	1.6819	1.4016	1,6990	1.6352	1.2537	0.6937	1,4016
	REVES.	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
	INTERIORES	110 112.112	1.5139	0.9466	0.5385	0.1346	1.5651	0.4594	1.9444	
			1.5155	0.5400	0.5505	0.2340	Marmol-	01.102.1	son catter	
	REVES. EXTERIORES	NO TIENE	Mad. Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem. Alisa
			0.7030	0.4396	0.3111	0.0602	2.0174 Marmol-	0.2139	2.0184	0.6586
	REVES.	NO TIENE	Mad. Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Mar	Pied-Ladr.	Bal.Cement	
	ESCALERA		0.0435	0.0224	0.0071	0.0021	0.0747	0.0263	0.0297	
	TUMBADOS	NO TIENE	Mad. Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
ACABADOS			1.2663	0.9647	0.5774	0.1008	0.2458	0.7110	1.0104	
	CUBIERTA	Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja-Hoja
		0.4931	1.2584	0.7212	0.8226	0,5898	1.0633	1.3999	0.8510	0.1117
	Discourse	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
	PUERTAS		1.0558	0.4488	2.0374	0.6691	0.0662	1.0388		
	DESCRIPTION	NO TIENE	Mad. Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	VENTANAS		0.7238	0.3706	1.1022	0.5419	0.1682			
	CUBRE	NO TIENE	Mad. Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	VENTANAS		0.6308	0.1682	0.4816	0.4617	0.7508			
	50 83000	NO TIENE	Mad. Fina	Mad.Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	CLOSETS	1	0.2414	0.1006	0.3291	0.2208				
		NO TIENE	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can.Combin				
	SANITARIOS		0.1790	0.2992	0.2992	0.4132				
		NO TIENE	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños
	BAÑOS	INO TIENE	0.1848		0.2333	0.3613	0,7226	1.0839	1.4453	1.8066
INSTALACIONES		NO TIENE		0.2632		0.3013	0.7220	1,0039	204400	1.5000
	ELECTRICAS	NO TIENE	Alam.Ext.	Tub.Exteri	Empotrados	-				
		NO TITLE	0.3649	0.4090	0.4317					
	ESPECIALES	NO TIENE	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
					2.5052	0.4828			L	

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

DEPRECIACIÓN								
		COEFICIEN	ITE CORREC	TOR POR ANT				
		APORT			S			
Años	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial	
CUMPLIDOS	Ť	2	3		1	2		
0-2	1	1	1	1	1	1.	1	
3-4	1	1	1	1 .	1	1	1	
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94	
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88	
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78	
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74	
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69	
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	- 0,71	0,68	0,65	
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61	
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58	
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54	
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52	
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49	
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47	
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44	
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42	
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39	
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37	
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35	
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34	
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32	
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31	
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29	
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33		
51-52	0,49			The control	0,34		0,26	
53-54	0,48							
55-56	0,47	0,43		11 22	0,32			
57-58	0,46	0,42			100 1000	0,28		
59-60	0,45		0,39		1			
61-64	0,44						77 5-51 0000	
65-68	0,43			0,33				
69-72	0,42							
73-76	0,42	0,30						
77-80	0,41	0,37	0,33					
81-84	0,41							
85-88	0,4			13,000				
89	0,39						The state of the s	

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

CONSERVACIO AÑOS	ESTABLE	Α	TOTAL		
CUMPLIDOS		REPARAR	DETERIORO		
0-2	1	0,84	0		
3-4	1	0,84	0		
5-6	i	0,81	0		
7-8	1	0,78	0		
9-10	1	0,75	0		
11-12	1	0,72	0		
13-14	1	0,70	0		
15-16	1	0,67	0		
17-18	1	0,65	0		
19-20	1	0,63	0		
21-22	1	0,61	0		
23-24	1	0,59	0		
25-26	1	0,57	0		
27-28	1	0,55	0		
29-30	1	0,53	0		
31-32	1	0,51	0		
33-34	1	0,50	0		
35-36	1	0,48	0		
37-38-	1	0,47	0		
39-40	1	0,45	0		
41-42	1	0,44	0		
43-44	1	0,43	0		
45-46	1	0,42	0		
47-48	1	0,40	0		
49-50	1	0,39	0		
51-52	1	0,38	0		
53-54	1	0,37	0		
55-56	1	0,36	0		
57-58	1	0,35	0		
59-60	1	0,34	0		
61-64	1	0,34	0		
65-68	1	0,33	0		
69-72	1	0,32	0		
73-76	1	0,31	0		
77-80	1	0,31	0		
81-84	1	0,30	0		
85-88	1	0,30	0		
89 o más	1	0,29	0		

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

- Art. 7.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previsto en lo que dispone el, Art. 307 LORM.
- Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de Noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos Art. 35 del Código Tributario y Art 326 de la L. O. R. M.

- Art. 9 DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.50 POR MIL, calculado sobre el valor de la propiesad.
- ATE 10— ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.— Para la determinación del impuesto adiciona que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Canton en base al convenio suscrito entre las partes según el Art. 16 numeral 7, de la L.OR.M. Se adiciona el 0.15 por mil del valor de la propiedad.
- DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION

 DE CONSTRUCCIONES DE PR
 - El 19 00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados.
 - El 2º o adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los innuelles considerados obsoletos, de acuerdo con lo establecido en el Art. 216 de a LORM.

 Esta movesto se deberá, transcurrido un año desde la declaración de la zona

para los contribuyentes comprendidos en el literal a).

comprendidos en el literal b), el impuesto se deberá

desde la respectiva notificación.

- Art. 12 RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. Para aplicar el recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realize la edificación, se lo realizará de conformidad a lo dispuesto en los numerales constantes en el Art. 318 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
- Art. 13.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se tomará como base lo dispuesto por el Art. 316 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
- Art. 14.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos se aplicará lo que establece el Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento; y más disposiciones legales

aplicables al caso.

Art. 15.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas Municipal la emisión de los correspondientes títulos de crédito, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 16.- PERÍODO DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, el vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

FEC	HA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARO
del	1 al 31 de julio	5.83%
	1 al 31 de agosto	6.66%
del	1 al 30 de septiembre	7.49%
del	1 al 31 de octubre	8.33%
del	1 al 30 de noviembre	9.16%
del	1 al 31 de diciembre	10.00%

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

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

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

correspondiente parte diario de recaudación.

Alex Padilla\F LCALDE DEL &

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

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

- Art. 20.— NOTIFICACIÓN.- 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.
- Art. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.115 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, para ser resueltos en el tiempo y en la forma establecida en las disposiciones legales citadas anteriormente.
- Art. 22.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus impuestos adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y en el Art. 430 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal
- Art. 23.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno, y el pago de dos dólares por la especie valorada.
- Art. 24.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.
- **Art. 25.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dada y firmada en la sala de sesiones del I. Municipio del Cantón Calvas, a los veinticuatro días del mes de diciembre del dos mil nueve.

Aog. Pa

SECRETARIA/MUNICIPAL

SECRETARIA DEL MUNICIPIO DEL CANTÓN CALVÁS.- CERTIFICO: Que en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal del Cantón Calvas, de fechas 20 y 24 de diciembre del 2009, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates la Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2010-2011.

ALVAS

Abg. Mola Gonzaga Ros SECRETARIA MUNICIPAL

RIAMANGA LO

WAN DEL C

VICEPRESIDENCIA DE CONCEJO CANTONAL DEL CANTÓN CALVAS.-Cariamanga, a 28 de diciembre del 2009, a las 09h30; conforme lo dispone el artículo 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, remítase la presente ordenanza al señor Alcalde del Cantón Calvas, para su sanción en tres ejemplares, en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.

Pablo Espinoza Astudillo
VICEPRESIDENTE DEL I. MUNICIPIO DEL CANTÓN CALVAS

CERTIFICACION.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Pablo Espinosa Astudillo, Vicepresidente del I. Municipio del Cantón Calvas, en Cariamanga, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil nueve.

Abg. Habla Conzaga Rios
SECRETARIA MUNICIPAL

SECRÉTARIA S

ALCALDIA DEL CANTÓN CALVAS.- SANCION.- Cariamanga, 30 de diciembre del 2009.- En uso de las facultades que me confieren los artículos 69 Núm. 27, 126 y 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, sanciono favorablemente la presente ordenanza y autorizo su promulgación, en el Registro Oficial.

Alex Padilla Torres

ALCALDE DEL CANTÓN CALVAS

SECRETARIA DEL MUNICIPIO DEL CANTÓN CALVAS.- Cariamanga, 30 de diciembre del 2009, las 10h00.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Alex Padilla Torres, Alcalde del Cantón Calvas.- Lo Certifico.

Abg. Patola Golizaga Rios SECRETARIA MUNICIPAL Guayaquil, contentiva de la transferencia global de activos y de la transferencia de inmuebles, previamente autorizada por la Superintendenta de Bancos y Seguros, al Banco Central del Ecuador como entidad cesionaria;

Que visto el contenido del informe de la Dirección Nacional de Entidades en Líquidación, constante en el memorando No. DNEL-2009-833 de fecha 31 de diciembre del 2009, en el cual señala que se ha cumplido con lo dispuesto en la Resolución No. JB-2009-1427, por lo que recomienda que se declare concluido el proceso de liquidación forzosa y la existencia legal del Banco del Tungurahua S. A., en liquidación, la Intendencia Nacional Jurídica, a través de memorando No. INJ-SAL-2009-1455 de fecha 31 de diciembre del 2009, ha presentado el correspondiente informe legal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de la citada resolución;

Que en razón de lo informado por la Dirección Nacional de Entidades en Liquidación, queda en evidencia que se ha dado cumplimiento a lo establecido en las disposiciones transitorias primera, segunda, tercera y cuarta de la Resolución No. JB-2009-1427;

Que se ha cumplido con lo previsto en el artículo 12 de la Resolución No. JB-2009-1427; y,

En ejercicio de las atribuciones legales,

Resuelve:

Artículo 1.- Declarar concluido el proceso de liquidación forzosa y la existencia legal del Banco del Tungurahua S. A., en liquidación, con domicilio principal en el cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

Artículo 2.- Declarar terminada la gestión del abogado José María Gallegos Letamendi, liquidador de Banco del Tungurahua S. A., en liquidación; y por tanto, la representación legal que venía ejerciendo en virtud de dicho nombramiento.

Artículo 3.- Disponer que el Notario Segundo del cantón Ambato, tome nota al margen de la matriz de la escritura pública, celebrada el 10 de noviembre de 1978, de constitución del Banco del Tungurahua S. A.

Artículo 4.- Disponer que el señor Registrador Mercantil del cantón Ambato, domicilio principal del Banco del Tungurahua S. A., en liquidación, realice las siguientes diligencias:

- a) Inscriba la presente resolución en los libros a su cargo;
- b) Siente las notas de referencia correspondientes;
- c) Cancele la inscripción de la escritura pública de constitución del Banco del Tungurahua S. A.; y,
- d) Tome nota al margen de la inscripción del nombramiento del abogado José María Gallegos Letamendi, Liquidador de Banco del Tungurahua S. A., en liquidación, en el sentido de que ha cesado en sus funciones por haber concluido el proceso liquidatorio de Banco del Tungurahua S. A., en liquidación.

Artículo 5.- Disponer que los señores registradores de la propiedad de los cantones en los cuales Banco del Tungurahua S. A., en liquidación, tenga bienes inmuebles, inscriban la escritura pública de transferencia de activos efectuada a favor del Banco Central del Ecuador otorgada ante la Notaria Trigésimo Primera Suplente del cantón Guayaquil, con fecha 29 de diciembre del 2009, así como la presente resolución.

Artículo 6.- Disponer que la presente resolución se publique en uno de los diarios de mayor circulación del cantón Ambato, domicilio principal de Banco del Tungurahua S. A., en liquidación.

Artículo 7.- Disponer que el Banco Central del Ecuador, en calidad de entidad cesionaria, a través del respectivo empleado recaudador, proceda de pleno derecho e inminentemente a dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 7, 8 y 9 de la Resolución No. JB-2009-1427, desde la fecha en que se inscriba la presente resolución en el Registro Mercantil.

Comuníquese, publíquese en el Registro Oficial y remítase copia al señor Director General del Servicio de Rentas Internas.- Dada en la Superintendencia de Bancos y Seguros, en Quito Distrito Metropolitano, el treinta y uno de diciembre del dos mil nueve.

f.) Ing. Gloria Sabando García, Superintendenta de Bancos y Seguros.

Lo certifico.- Quito, Distrito Metropolitano, treinta y uno de diciembre del dos mil nueve.

f.) Lic. Pablo Cobo Luna, Secretario General.

Superintendencia de Bancos y Seguros.- Certifico que es fiel copia del original.- f.) Lcdo. Pablo Cobo Luna, Secretario General.

EL GOBIERNO MUNICIPAL DE CALVAS

Considerando:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

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

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

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos; Que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación;

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

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

Expide:

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

- Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas de las parroquias rurales del cantón determinadas de conformidad con la ley.
- Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; mismos que se detallan a continuación:
- 1. El impuesto a los predios urbanos.
- 2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- Art. 3.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales establecidos en los Arts. 15, 16 y 17 del Código Tributario.
- 1. Identificación predial.
- 2. Tenencia.
- 3. Descripción del terreno.
- 4. Infraestructura y servicios.

- 5. Uso del suelo.
- 6. Descripción de las edificaciones.
- Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Calvas
- Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o posesionarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.
- Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:
- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

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

AME - MUNICIPIO DE CALVAS

COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS CABECERA CANTONAL

Sector	Cobertura Déficit	Infraestructura básica			Infraest. Complem.		Serv.	Promedio	
homogéneo		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red. vial	R. Teléf.	Ac. y Bord.	Nun.	
i	Cobertura	50.00	100.00	100.00	92.56	100.00	92.99	93.88	89.92
	Déficit	50.00	0.00	0.00	7,44	0.00	7.01	6.12	10.08