



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 397

**Quito, viernes 6 de
abril de 2018**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de
Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

44 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**



QUININDÉ
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
QUININDÉ**

**ORDENANZA PARA LA
ADMINISTRACIÓN DE LA
INFORMACIÓN PREDIAL;
DETERMINACIÓN DEL
AVALÚO DE LA PROPIEDAD;
Y DETERMINACIÓN DEL
IMPUESTO PREDIAL DE
LOS BIENES INMUEBLES
URBANOS DE LA CABECERA
CANTONAL Y CABECERAS
PARROQUIALES PARA EL
BIENIO 2018 - 2019**



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN QUININDE.

ALCALDÍA

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUININDÉ

CONSIDERANDO:

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quinindé conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, “formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”; en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, “elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: “la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial”;

Que, el COOTAD en el artículo 489, letra c), establece como fuente de la obligación tributaria a las “ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;

Que, el COOTAD en el artículo 491, letra b), establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal “el impuesto sobre la propiedad rural”;

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

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el*

catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";

Que, el COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que 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 mencionado Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quinindé (en adelante GAD Quinindé), por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales;

Que, con fecha 31 de Diciembre de 2015, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 445, se publicó la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN QUININDÉ, BIENIO 2016 -2017;

Que, debido a la situación económica del país que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al GAD Quinindé prever para el año 2018, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial;

Que, El Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma; y,
Que, la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores, agrega y modifica algunos articulados de la normativa vigente, que establecen obligaciones respecto a la determinación del avalúo de los bienes inmuebles.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los literales a) y b) del artículo 57 del COOTAD,

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN QUININDÉ, PARA EL BIENIO 2018-2019.-

TÍTULO I**GENERALIDADES**

Artículo 1.- COMPETENCIA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quinindé (GAD Quinindé), es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia de la normativa vigente.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA. - La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Quinindé.

Artículo 3.- OBJETO. - La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, centros poblados y cabeceras parroquiales rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Artículo 4.- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Catastro Predial: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD Quinindé: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quinindé.

Sistema Catastral Predial: Es el que comprende el inventario de la información catastral; la determinación del avalúo 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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.

Artículo 5. - DEL REGLAMENTO CATASTRAL. - Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará la terminología y procedimientos contemplados en el Manual de procedimientos e Instructivos de procedimientos trámites aprobados, que se incorporan como documentos habilitantes a la presente Ordenanza.

Artículo 6.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano, en formato físico o digital;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;
- El Manual de Procedimiento, instructivos y monografías obtenidos en los procesos de actualización catastral.
- Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas: Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la DINAC; y la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores Publicada en el R.O. 913 30-12-2016, los cuales son de carácter obligatorio en la aplicación de esta ordenanza.

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL.

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL.

Artículo 7.- DOMINIO O PROPIEDAD. - 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.

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

La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, el departamento de Avalúos y Catastro deberá registrar en el catastro de predios mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto¹.

Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho².

Artículo 8.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 9.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de Quinindé deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

¹ Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros

² Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Quinindé.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 10.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 11.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde a la Departamento de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Director de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

El Director de Avalúos y Catastros queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá

documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales.

A la Dirección Financiera, a través del Departamento Municipal de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una Resolución expedida por la administración Tributaria Municipal.

A la Dirección Financiera, a través del área de Reclamos, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos.

A la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo al formato elaborado por la Departamento de Avalúos y Catastros.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 12. - DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble;
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, Ortofotos georeferenciadas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- Cartografía temática

c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore el departamento de Avalúos y Catastro, los propietarios y poseedores de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD Quinindé para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Departamento de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Quinindé.

El Director de Avalúos y Catastro, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 13.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. -

Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 14.- INVENTARIO CATASTRAL. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DEL CATASTRO.

Artículo 15.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES. - La Departamento de Avalúos y Catastros, a través de la Dirección de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Quinindé, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2018-2019, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 16.- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a) **Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.** - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) **Predio sin edificación.** - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes.

TÍTULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 17.- DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón

Quinindé y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 18.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el GAD Quinindé, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción de la bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Quinindé.
- Matrícula inmobiliaria,
- Clave catastral,
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, calles, Barrio, parroquia, etc.)
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).
- Monto de la transacción
- Tipo de Transacción

Los Notarios enviarán en medios digitales a las oficinas del departamento de Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá el área de Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II.

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 19.- 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 propiedad
3. Ubicación de la propiedad.
4. Titular del dominio
5. Situación Legal
6. Ocupantes del predio
7. Descripción física
8. Infraestructura y servicios
9. Datos socio económicos y demográficos
10. Uso del predio
11. Medidas y linderos
12. Ubicación cartográfica y fotografía frontal
13. Restricciones.
14. 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 20.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el avalúo de la 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 venta 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) El avalúo 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;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- e) 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 avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

20.1. AVALÚO DEL TERRENO

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 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 la Departamento de Avalúos y Catastros.

20.2. CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El Precio Unitario Base (PUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de Valores dentro de una zona o sector homogéneo, obtenido en condiciones que podrían denominarse como “normales”.

El PUB del suelo se referirá siempre al precio de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.

El precio base unitario, es el precio por cada metro cuadrado de superficie de terreno

En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno, se expresa de la siguiente manera:

$$VS = At \times PUB$$

En donde:

VS = Avalúo total del suelo

At = Área del terreno, en m²

PUB = Precio Unitario del suelo

Factores Endógenos De Modificación Del Precio Unitario Base

Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos (o atributos) que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática

$$VS = At \times PUB \times [\bar{J}(\sum Fe)]$$

En donde:

VS = Avalúo total del suelo

At = Área del terreno, en m²

PUB = Precio unitario base del terreno

$\bar{J}(\sum Fe)$ = Media aritmética de coeficientes de modificación por factores endógenos del terreno

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

a) FACTOR TAMAÑO DEL PREDIO

Este factor, será diferenciado para cada sector catastral de la ciudad, pues, estará determinado en función de la zonificación o cuadro de regulación urbanística correspondiente al plan director de ordenamiento territorial vigente.

Por tanto, los rangos de excedentes de tamaño de un predio (área en m²) y sus coeficientes de depreciación, variarán en función del uso del suelo y del tamaño máximo de lote determinado para cada uso. Todo predio cuya área exceda de dicha cantidad, será depreciado de manera proporcional a su excedente hasta un máximo del 0.70.

SUPERFICIE m ²	COEFICIENTE (Factor)
1.0 - 1,200.00	1.00
1,201 - 2,500.00	0.90
2,501 - 5,000.00	0.80
Más de 5,000	0.70

b) FACTOR DE PROPORCIONALIDAD GEOMETRICA (FRENTE Y FONDO)

Este factor, será validado en función del cuadro de regulación urbanística municipal, pues, en él se determinará el tamaño de los lotes tipo por uso de suelo y por sector de ordenamiento urbano, así como los frentes y fondos tipo.

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente. No será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea menor a 4 veces, en estos casos el factor será 1

Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.80

Fórmula:

$$Fff = \sqrt{(F/p)} k$$

En donde,

Fff: Factor frente - fondo

F: Frente del predio en estudio.

P: Profundidad del predio.

k: Coeficiente igual a 4.

c) FACTOR FORMA

Se depreciarán aquellos predios de forma evidentemente irregular, en tal forma que disminuya el potencial de edificabilidad dispuesto en el coeficiente de ocupación del plan director vigente.

Forma del lote	Factor
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

d) FACTOR DE LOCALIZACIÓN INTERIOR

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.80 de su precio valor absoluto.

Intermedio	1.00
Interior (sin acceso propio)	0.80
Esquinero	1.05
En Cabecera	1.10
Manzanero	1.20
Bifrontal	1.05
En Pasaje	1.00

e) FACTOR POR TOPOGRAFÍA

Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.80

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano (0% a 25%)	1.00
Media (25% - 40%)	0.95
Fuerte (40% - 70%)	0.90
Muy Fuerte (>70%)	0.80

FACTOR TIPO DE TERRENO

Se aplicará una depreciación de hasta el 0.80 a aquellos predios que se hallen en situación de riesgo por hundimientos, deslizamientos de laderas o por inundaciones, cerca de pendientes exageradas y al borde de ríos, Líneas eléctricas de alta tensión, y otros.

SECO	1.00
SENAGOSO	0.80
HÚMEDO	0.80
INUNDABLE	0.95

FACTOR NIVEL DEL TERRENO

Se aplicará este factor cuando las condiciones del terreno presenten las siguientes características:

A NIVEL	1.00
SOBRE NIVEL	0.80
BAJO NIVEL	0.80

Valoración Económica Total Del Suelo

$$VS = At \times PUB \times \bar{f}(\sum Fe)$$

En donde,

VS = Avalúo total del suelo

At = Área del terreno, en m²

PUB = Precio unitario base del terreno

$\bar{f}(\sum Fe)$ = Media aritmética de coeficientes de modificación por factores endógenos del lote

20.3. 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.

20.4. 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.

FÓRMULA GENERAL

El avalúo de una edificación se expresa con la fórmula:

$$AE = (Ae \times PUBe \times Fac \times Fuso \times (1-D) \times Fcons \times Fet) + VA + IE$$

En donde:

AE = Avalúo de la edificación

Ae = Área de la edificación, en m²

PUBe = Precio unitario base de la Estructura de la edificación (en función de cada tipología)

Fac = Factor por tipo de acabados

Fuso = Factor por uso de la edificación

D = Función de edad de la construcción

Fcons = Función del estado de conservación

Fet = Factor por etapa de la construcción

VA = Suma de valores por obras complementarias o adicionales

IE = Suma de valores por instalaciones especiales

Precios unitarios base de la construcción terminada - PUBe

El precio unitario de las tipologías constructivas, se calcularán con los siguientes cuadros:

TABLA TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN - PRECIO UNITARIO (USD \$/m2.)				
TIPOLOGÍAS		A	B	C
		1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	MÁS DE 5 PLANTAS
T1	Hormigón Armado	230.00	330.00	450.00
T2	Acero(Hierro,Cercha,Metal)	190.00	230.00	
T3	Ladrillo/Bloque/Tapia/ Adobe/Piedra (Soportante)	90.00		
T4	Madera decorada (Tratada)	130.00		
T5	Madera Sin Tratar	80.00		
T6	Otro (Caña)	35.00		

Tipologías

ESTRUCTURA					TIPOLOGÍA
COLUMNAS	VIGAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA	
Hormigón Armado T1	Hormigón Armado	Hormigón Prefabricado	Hormigón Armado	Losa de Hormigón	T1
	Acero(Hierro Cercha,Metal)	Ladrillo	No tiene	Plástico /Policarbonato	T1
		Bloque			T1
		Aluminio			T1
		No tiene			T1
ESTRUCTURA					TIPOLOGÍA
COLUMNAS	VIGAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA	
Acero(Hierro,Cercha,Metal) T2	Hormigón Armado	Hormigón Prefabricado	Hormigón Armado	Losa de Hormigón	T2
	Acero(Hierro Cercha,Metal)	Ladrillo	Madera	Asbesto cemento	T2
	Madera Decorada	Bloque	Otro	Teja	T2
	Madera	Piedra	No Tiene	Zinc	T2
		Madera		Stell panel/Galvalumer	T2
		Metal/Malla		Plástico /Policarbonato	T2
		Adobe/Tapia		Otro	T2
		Aluminio		No Tiene	T2
		Otro			T2
		No tiene			T2
					T2

ESTRUCTURA					
COLUMNAS	VIGAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Ladrillo/Bloque/Tapia/Adobe/Piedra (Soportante) No Tiene T3	Acero(Hierro Cercha,Metal)	Hormigón Prefabricado	Madera	Asbesto cemento	T3
	Madera Decorada	Ladrillo	Otro	Teja	T3
	Madera	Bloque	No Tiene	Zinc	T3
	Otro	Piedra		Stell panel/Galvalumer	T3
	No Tiene	Madera		Plástico /Policarbonato	T3
		Metal/Malla		Otro	T3
		Adobe/Tapial		No Tiene	T3
		Caña			T3
		Aluminio			T3
		Plástico			T3
		Otro			T3
ESTRUCTURA					
COLUMNAS	VIGAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Madera decorada (Con tratamiento) T4	Acero(Hierro Cercha,Metal)	Ladrillo	Hormigón Armado	Losa de Hormigón	T4
	Madera Decorada	Bloque	Madera	Asbesto cemento	T4
	Madera	Piedra	Otro	Teja	T4
	Otro	Madera	No Tiene	Zinc	T4
	No Tiene	Metal/Malla		Stell panel/Galvalumer	T4
		Adobe/Tapial		Plástico /Policarbonato	T4
		Caña		Otro	T4
		Aluminio		No Tiene	T4
		Plástico			T4
		Otro			T4
		No Tiene			T4
ESTRUCTURA					
COLUMNAS	VIGAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Madera (Sin tratamiento) T5	Acero(Hierro Cercha,Metal)	Ladrillo	Hormigón Armado	Losa de Hormigón	T5
	Madera Decorada	Bloque	Madera	Asbesto cemento	T5
	Madera	Piedra	Otro	Teja	T5
	Otro	Madera	No Tiene	Zinc	T5
	No Tiene	Metal/Malla		Stell panel/Galvalumer	T5
		Adobe/Tapial		Plástico /Policarbonato	T5
		Caña		Otro	T5
		Aluminio		No Tiene	T5
		Plástico			T5
		Otro			T5
		No Tiene			T5

COLUMNAS	ESTRUCTURA				TIPOLOGÍA
	VIGAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA	
Otro (Caña)	Madera	Ladrillo	Madera	Asbesto cemento	T6
	Otro	Bloque	Otro	Zirc	T6
	No Tiene	Piedra	No Tiene	Stell panel/Galva lumer	T6
		Madera		Plástico /Policarbona to	T6
		Metal/Malla		Otro	T6
		Adobe/Tapiál		No Tiene	T6
		Caña			T6
		Aluminio			T6
		Plástico			T6
		Otro			T6
	No Tiene				T6

Factores que corresponden a los tipos de acabados - Fac

FACTOR ACABADOS	
Lujo	1.30
Bueno	1.15
Económico	1.00
Básico-Tradiconal	0.80
No tiene	0.60

Factores de modificación por uso de la edificación – Fuso

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico.

USOS DE LA EDIFICACION					
NUMERO	DESCRIPCION	FACTOR	NUMERO	DESCRIPCION	FACTOR
1	CASA - VIVIENDA	1,00	27	IGLESIA CAPILLA	1,30
2	COMERCIO	1,20	28	LAVANDERIA	1,00
3	EDUCACION	1,20	29	MERCADO	1,20
4	INDUSTRIA	1,25	30	MIRADOR	1,00
5	BALCON TERRAZA	1,00	31	MOTEL	1,20
6	BANCO FINANCIERA	1,40	32	OFICINA	1,20
7	BATERIA SANITARIA	1,00	33	PARQUEADERO CUBIERTO	1,05
8	BODEGA COMERCIAL INDUSTRIAL	1,20	34	PARQUEADERO DESCUBIERTO	1,05
9	BODEGA	1,20	35	RESTAURANTE	1,20
10	AUDITORIO	1,05	36	PLANTA/TRATAMIENTO DE AGUA	1,00
11	CASA BARRIAL (COMUNAL)	1,00	37	RETEN POLICIAL	1,00
12	CEMENTERIO	1,00	38	RECLUSORIO	1,00
13	CENTRO CULTURAL	1,00	39	SALA DE CULTO	1,30
14	CENTRO ASISTENCIA SOCIAL	1,00	40	SALUD	1,22
15	CENTRO EDUC. INICIAL	1,00	41	VIVERO	1,25
16	CONVENTO	1,30	42	SIN USO	1,00
17	CUARTO DE MAQUINAS	1,10	43	BANCOS	1,40
18	ESCENARIO DEPORTIVO	1,40	44	GESTION	1,22
19	ESTAC. DE BOMBEROS	1,00	45	ADMINISTRACION PUBLICA	1,22
20	FUNERARIA	1,20	46	DEPORTIVO CUBIERTO	1,40
21	GASOLINERA	1,40	47	DEPORTIVO DESCUBIERTO	1,40
22	GALPON	1,10	48	RECREATIVO	1,40
23	HOTEL	1,20	49	ASISTENCIA SOCIAL	1,20
24	GARITA GUARDIANIA	1,00	50	SERVICIOS	1,00
25	HOSTERIA	1,20	99	OTROS	1,00
26	HOSTAL	1,20			

Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBs] \times 0,10$$

Vr= Valor Residual

A= Área edificada

PUBs= Precio unitario base de la edificación

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍA	MATERIAL COLUMNA	VIDA ÚTIL	RESIDUAL
T1	Hormigón Armado	80	10%
T2	Acero(Hierro, Cercha, Metal)	50	10%
T3	Ladrillo/Bloque/Tapia/Adobe/Piedra (Soportante)	30	10%
T4	Madera decorada (Tratada)	60	10%
T5	Madera Sin Tratar	50	10%
T6	Otro (Caña)	40	10%

Factor de depreciación por edad de la construcción o edificación - D

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (Año actual – año de la construcción).

Vu = Vida útil según tipología

Si la construcción ha tenido un proceso de remodelación se debe poner ese año para la edad de la construcción (año de construcción)

Factor de depreciación por estado de conservación –Fcons

Se aplicarán factores a las construcciones de acuerdo a su estado de conservación que puede ser: Nuevo, Bueno, Regular o Malo.

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.10
BUENO	1.00
REGULAR	0.84
MALO	0.60
OBSOLETO	0.30

Factor de etapa de construcción –Fet

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicara el factor por etapa de construcción

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
EN PLANO	-
EN ESTRUCTURA	0.50
EN ACABADOS	0.85
TERMINADA	1.00

PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

El avalúo de las mejoras o adicionales constructivos se realizará aplicando los valores o precios unitarios de cada elemento constructivo que se adicione a la construcción.

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
NUMERO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	CISTERNA	UNIDAD	\$ 800.00
2	RESERVORIO	m ²	\$ 600.00
3	CHANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	m ²	\$ 50.00
4	CHANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m ²	\$ 35.00
5	CHANCHA DEPORTIVA DE CESPED SISTETICO	m ²	\$ 80.00
6	CANCHA DEPORTIVA CESPED NATURAL	m ²	\$ 90.00
7	ASADERO / BBQ	m ²	\$ 30.00
8	MURO DE PIEDRA	m ³	\$ 60.00
9	CERRAMIENTO LADRILLO SIN ENLUCIR	m ²	\$ 25.00
10	CERRAMIENTO LADRILLO O BLOQUE ENLUCIDO	m ²	\$ 40.00
11	CERRAMIENTO DE HIERRO / MAMPOSTERIA	m ²	\$ 50.00
12	CERRAMIENTO DE MALLA MAMPOSTERIA	m ²	\$ 40.00
13	PISCINA CUBIERTA	m ²	\$ 350.00
14	PISCINA DESCUBIERTA	m ²	\$ 250.00
15	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	m ²	\$ 800.00
16	OTROS		

Vida útil de los adicionales constructivos y valor residual

La vida útil o vida técnica y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo al Material.

ESTIMACION DE VIDA UTIL PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
NUMERO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	VALOR
		años	%
1	CISTERNA	60	10%
2	RESERVORIO	50	10%
3	CHANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	20	10%
4	CHANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	5	10%
5	CHANCHA DEPORTIVA DE CESPED SISTETICO	1	10%
6	CANCHA DEPORTIVA CESPED NATURAL	1	10%
7	ASADERO / BBQ	3	10%
8	MURO DE PIEDRA	50	10%
9	CERRAMIENTO LADRILLO SIN ENLUCIR	5	10%
10	CERRAMIENTO LADRILLO O BLOQUE ENLUCIDO	5	10%
11	CERRAMIENTO DE HIERRO / MAMPOSTERIA	5	10%
12	CERRAMIENTO DE MALLA MAMPOSTERIA	2	10%
13	PISCINA CUBIERTA	10	10%
14	PISCINA DESCUBIERTA	3	10%
15	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	3	10%
16	OTROS	55	10%

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[\left(\frac{E}{V_u} \right) + \left(\frac{E}{V_u} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad del adicional constructivo = (2016 – año de la construcción)

Vu = Vida útil según adicional constructivo

Se tendrán los parámetros de depreciación de acuerdo a cada material constructivo adicional.

Instalaciones especiales - IE

El valor de las instalaciones especiales estará definido por los datos siguientes:

TABLA DE PRECIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES			
NUMERO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	SISTEMA DE TRANSMISION SATELITAL	UNIDAD	\$ 450.00
2	SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	\$ 500.00
3	SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	\$ 300.00
4	ASCENSOR	UNIDAD	\$ 20,000.00
5	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	\$ 200.00
6	SISTEMA DE ILUMINACION	UNIDAD	\$ 400.00
7	GRADAS ELECTRICAS	m	\$ 1,000.00
8	OTROS		\$ 1.00

TÍTULO IV

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 21.- OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL. - Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Quinindé.

Artículo 22.- TRIBUTO APLICABLE. - Los predios del cantón Quinindé están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el COOTAD.

Artículo 23.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo del impuesto predial es el GAD Quinindé.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava 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 carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Quinindé.

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 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 quiebra 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 urbana 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 o cualquier otra forma. 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 adeudados por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 25.- ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL. - La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Quinindé, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y los departamentos de Rentas y de Tesorería.

Artículo 26.- AVALÚO IMPONIBLE. El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imponibles de todos esos predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del Director de Avalúos y catastros, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de los departamentos de Rentas y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2018, será el que resulte de aplicar una tarifa progresiva, de seis bandas impositivas que van de acuerdo a él Avalúo, que se miden en un rango de Remuneraciones Básicas Unificadas.

ITEM	RANGOS RBU		AVALÚO MÁXIMO	FRACCIÓN BÁSICA	TARIFA AL EXCEDENTE
1,00	0,00	25,00	9.375,00	-	1,00
2,00	25,00	50,00	18.750,00	9,38	1,10
3,00	50,00	100,00	37.500,00	20,63	1,20
4,00	100,00	200,00	75.000,00	45,00	1,30
5,00	200,00	400,00	150.000,00	97,50	1,40
6,00	MAYOR A 400			210,00	1,50

Artículo 28.- RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA URBANA. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.
- No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro; y,
- En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.

Artículo 29.-EXENCIONES DE LOS IMPUESTOS. - Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

- 1.1. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- 1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- 1.3. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

- 1.4. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
 - 1.5. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.
2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:
- 2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
 - 2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
 - 2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.
- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia

de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

- En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.
- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.
- A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

2.3.1. La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:

- Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.
- Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.
- Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

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

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

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

Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades y organismos del sector público, o su equivalente, que el Director Financiero solicitará a la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- Copia notariada de las páginas del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
 - Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
 - Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.
4. Los ancianos mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.
5. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención de acuerdo a los porcentajes establecidos en la norma dictada para el efecto

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 20 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

CAPÍTULO IV

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 30.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Quinindé, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Avalúo actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Avalúo imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Artículo 31.- RECIBOS PROVISIONALES.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 33.

Artículo 32.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES. - Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Artículo 33.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

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

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

Artículo 34.- DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1

Artículo 35.- RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

Artículo 36.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO. Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Artículo 37.- INTERÉS DE MORA.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Artículo 38.- COACTIVA.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo 39.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

Artículo 40.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN QUININDÉ.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Quinindé. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.

4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

CAPÍTULO V

DE LOS RECLAMOS

Artículo 41. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 42.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS. - Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 43.- DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Departamento de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 44.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, DIRECTOR DE REGISTRO CIVIL. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Quinindé, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:
 - Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Departamento de Avalúos y Catastros.
 - Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
 - Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
 - Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD Quinindé solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Información, Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
 - a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
 - b. Particiones entre condóminos.
 - c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
 - d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director de Avalúos y Catastros.

- b. Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Jefe o Director Provincial del Registro Civil, deberá enviar al Gobierno Municipal un reporte de los ciudadanos y ciudadanas de 65 años en adelante, que hayan fallecido en el mes anterior.
- c. Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 45.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Departamento de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

Levantamiento planimétrico en físico y digital

- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quinindé.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; el Departamento de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 46.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.- Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección correspondiente del GAD Quinindé y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD Quinindé, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, previo a ser receptados en el área de Catastros, deberán contener el documento autorizado por el Director de dicha área.

Artículo 47.- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o la Departamento de Avalúos y Catastros otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Departamento de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, el Departamento de Avalúos y Catastros entregará la certificación solicitada dentro del término de las 24 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal de Quinindé. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo al Manual de Políticas y Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento de la Departamento de Avalúos y Catastros, aprobado.

Artículo 48.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en el Departamento de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Quinindé.

Artículo 49.- FACULTAD SANCIONADORA DEL DIRECTOR DE INFORMACIÓN, AVALÚOS Y CATASTROS.- El Director de Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 50.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 51.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.-

Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del Director de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

Artículo 52.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, Ley de Plusvalía, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo de certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido del departamento de Avalúos y Catastros.

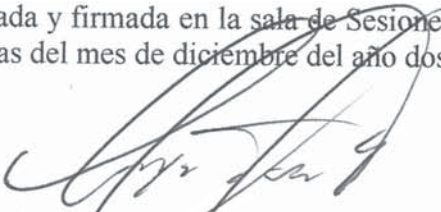
DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

Queda derogada la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN QUININDÉ, BIENIO 2016 -2017, EN LO PERTINENTE A LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON QUININDE PARA EL BIENIO 2016-2017.-**; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL.-

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su posterior fecha de publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y en la página WEB de la institución Municipal.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Quinindé, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.



Sr. Ángel Raúl Torres Córdova
ALCALDE (E) DEL GAD MUNICIPAL DE QUININDÉ



Ab. Richard Mora Álava
**SECRETARIO GENERAL
DEL GAD MUNICIPAL DE QUININDÉ**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El suscrito Secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quinindé. CERTIFICO: que la presente

“ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN QUININDÉ, PARA EL BIENIO 2018-2019”, fue discutida y aprobada en las sesiones extraordinarias de concejo de fechas 8 y 14 de Diciembre del 2017, en primera y segunda instancia, respetivamente.



Ab. Richard Mora Álava
**SECRETARIO GENERAL DEL
GAD MUNICIPAL DE QUININDE.-**

ALCALDÍA: Al tenor de lo dispuesto en el Art. 322 del Código de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, observando el trámite legal sanciono la presente **“ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN QUININDÉ, PARA EL BIENIO 2018-2019”**.



Sr. Ángel Raúl Torres Córdova
ALCALDE (E) DEL GAD MUNICIPAL DE QUININDÉ

Quinindé, 14 de Diciembre de 2017

SECRETARÍA DEL CONCEJO: Proveyó y firmo la presente “**ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN QUININDÉ, PARA EL BIENIO 2018-2019**” el Sr. Ángel Raúl Torres Córdova, Alcalde (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quinindé, 14 de Diciembre del 2017/



Ab. Richard Mora Álava
SECRETARIO GENERAL
GAD MUNICIPAL DE QUININDE

El **REGISTRO OFICIAL*** no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su promulgación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.





**CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR**



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR



cep
CORPORACIÓN
DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES



LA CORTE CONSTITUCIONAL INFORMA A LA CIUDADANÍA EN GENERAL QUE LA ÚNICA INSTITUCIÓN AUTORIZADA PARA HACER USO DE LOS DERECHOS DE AUTOR Y DEL USO DE LA MARCA REGISTRADA "REGISTRO OFICIAL" ES LA CORPORACIÓN DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, CON QUIEN SE HA SUSCRITO UN CONVENIO