



REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 193

**Quito, viernes 29 de
diciembre de 2017**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

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. 252-7107

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

Impreso en Editora Nacional

44 páginas

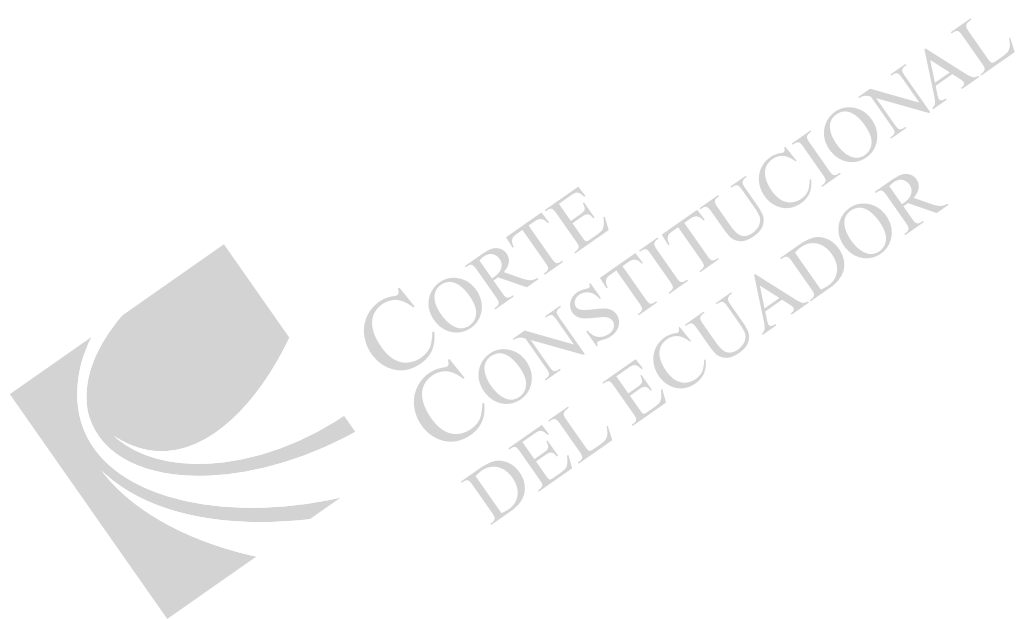
www.registroficial.gob.ec

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN EL
TRIUNFO**

**ORDENANZA PARA LA
ADMINISTRACIÓN DE LA
INFORMACIÓN PREDIAL;
DETERMINACIÓN DEL
AVALÚO DE LA PROPIEDAD;
Y DETERMINACIÓN DEL
IMPUESTO PREDIAL DE
LOS BIENES INMUEBLES
URBANOS DEL CANTÓN EL
TRIUNFO, PARA EL BIENIO
2018 - 2019**



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN EL TRIUNFO**

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 El Triunfo 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 en sus artículos 494 y subsiguientes, establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Triunfo (en adelante GADM El Triunfo), 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 2 de febrero de 2016 en la Edición Especial del Registro Oficial N° 484, se publicó la "Ordenanza Que Reglamenta La Determinación, Administración, y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para El Bienio 2016 -2017";

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 en sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma;

Que, la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores, agrega y modifica algunos artículos de la normativa vigente, que establecen obligaciones respecto a la determinación del avalúo de los bienes inmuebles; y,

Que, la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, deroga o modifica artículos del COOTAD relacionados a la valoración de bienes inmuebles;

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 literal l) y literal m) establecen que: literal l) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...]

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:**ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN EL TRIUNFO, PARA EL BIENIO 2018-2019****TÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- COMPETENCIA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Triunfo (GADM El Triunfo), 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.

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 poseesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón El Triunfo.

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.- TERMINOLOGÍA.- Para los efectos de esta ordenanza, se aplicarán las siguientes terminología

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Mostrenco.- *O bien vacante; aquellos predios ubicados al interior de las áreas urbanas y de expansión urbana del cantón que se encuentren abandonados y sin uso.*

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Urbano.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Sectores Homogéneos).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

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

GADMEL TRIUNFO.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón EL TRIUNFO.

Sistema Informático Municipal de Información Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el 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.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

Artículo 5.- 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;

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 6.- 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 el Registro de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Artículo 7.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Informático 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 8.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de El Triunfo 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.

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 El Triunfo.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados y rurales, 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 9.- 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, 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 la población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 10.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Unidad 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 jefe 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 Jefe de Avalúos y Catastro 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 de la Unidad 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.

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos que se originen en razón de esta ordenanza.

Al área que haga las veces la de Planificación Territorial, 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.

Al área 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 Unidad 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 11. - 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 alcuotas, 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 geo referenciadas, y restitución cartográfica, y/o levantamiento topográfico.
 - Imágenes de satélite.
 - Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

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

El Jefe de Avalúos y Catastros, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 12.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el Sistema Informático Municipal de Información Catastral.

Corresponde a la Jefatura 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 13.- 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 Informático Municipal de Información 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 14.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Unidad de Avalúos y Catastros, en coordinación con la Unidad de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón El Triunfo, 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 15.- 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 liquidarán 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, sumándolo al 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 16.- 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 Unidad de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón El Triunfo 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.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 17.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- La Unidad de Avalúos y 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. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Restricciones.
7. 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 18.- 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) El avalúo de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado con el método de reposición;
- c) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,

- d) 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 avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

18.1. 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 considerará 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 GADM 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 Unidad de Avalúos y Catastros.

18.2. CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por los Factores de Afectación y por la superficie del terreno.

$$AT = VUS * FA * ST$$

AT: Avalúo del terreno

VUS: Valor unitario del suelo

FA: Factores de Afectación

ST: Superficie de terreno

Para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de afectación y el producto de éste no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior. Para efectos de su cálculo se utilizará la siguiente fórmula y factores de ajustes:

Factores de Ajuste

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral de un inmueble, es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad y sobre todo realizando un análisis en función de la realidad del cantón, y en función de la ficha catastral; a continuación, se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación catastral.

Frente

Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 10 metros, el valor del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 10 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 3.0 metros de longitud. El demérito no aplicará en aquellos predios ubicados en zona o fraccionamientos donde más del 90% de los predios están diseñados a partir de frentes menores a 10 metros, como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés social, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del Valor Catastral Unitario de Suelo Urbano publicado. En estos casos y en el de los predios mayores de 10 m., el factor será igual a 1.00.

Es importante señalar que la municipalidad puede cambiar el valor de la constante en función de la normativa de regulación urbana existente, la misma que tiene sus reglamentos establecidos por sectores.

Fórmula:

$$Ff = \left(\sqrt{\frac{F}{k}} \right)$$

Ff (no será mayor a 1; ni menor a 0.94)

Simbología:

Ff: Factor de frente

F: Frente del predio en estudio

k: Coeficiente igual 6

Profundidad

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

Se aplica cuando la relación sea mayor a cuatro, y 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 0.94

Fórmula:

$$F_p = \left(\sqrt{\frac{F}{P}} \right) * k$$

Simbología:

F_p: Factor por profundidad.
F: Frente del predio en estudio.
P: Profundidad del predio.
k: Coeficiente igual a 4.

Topografía

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia considerable entre el nivel del terreno con el nivel de la vía de acceso, el porcentaje o factor a utilizarse esta acorde a la tabla que a continuación se indica:

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Semi Plano	0.99
Pendiente Tenue	0.98
Pendiente pronunciada	0.95
Pendiente Excesiva	0.94

Factor Forma

Los predios pueden tener formas diversas, en el caso particular del cantón El Triunfo, se ha podido comprobar que las formas por lo general son regulares, pero para los casos donde la forma sea irregular se ha establecido la siguiente metodología para poder encontrar el factor forma del predio, para esto se ha establecido una matriz donde se analiza 2 variables, por una parte el número de lados y por otra el número de ángulos rectos internos existentes del predio, con esta matriz lo que queremos llegar a concluir es que en caso de que un predio tenga las peores condiciones en cuanto a su forma, tendrá un factor de 0,7, y en caso de que tenga las condiciones óptimas (4 lasos, 4 ángulos rectos) el factor sea 1, es decir no altere el costo del predio, con esto se cubre las posibilidades múltiples que existen para poder describir la forma del predio.

		N° Ángulos Rectos									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o +
N° Lados	3	0.94	0.94								
	4	0.94	0.95	0.96		1					
	5	0.96	0.97	0.98	0.99						
	6	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99				
	7	0.94	0.94	0.95	0.96	0.98	0.99				
	8	0.94	0.45	0.95	0.96	0.98	0.99	0.99			
	9 o +	0.94	0.94	0.95	0.96	0.96	0.96	0.98	0.98	0.99	0.99

En función de la cantidad de lados y de números de ángulos rectos existentes se escoge el coeficiente que este en la intersección de las 2 variables.

Factor de superficie

Es el ajuste que se obtiene de la relación existente entre la superficie de un predio comparado con el lote tipo catastral. Este factor no aplicará en aquellos predios ubicados en zonas, fraccionamientos, parques o corredores industriales o cuando cuenten con las características de parques industriales; en estos casos el valor catastral unitario de suelo publicado o provisional considerará el ajuste correspondiente.

FACTOR DE SUPERFICIE		
No	SUPERFICIE (m ²)	COEFICIE NTE
1	1 – 1200	1.00
2	1201 - 2500	0.98
3	2501 - 5000	0.96
4	Más de 5000	0.94

Factor Localización dentro de la manzana

Dependiendo de su ubicación, el predio puede sufrir un demérito o ajuste de acuerdo a las siguientes características:

FACTOR LOCALIZACION DENTRO DE LA MANZANA		
No	LOCALIZACION	COEFICIE NTE
1	LOTE INTERMEDIO	1.00
2	INTERIOR SIN ACCESO PROPIO	0.94
3	EN ESQUINA	1.00

Características del suelo

CARACTERISTICAS DEL SUELO		
No	SUELO	COEFICIE NTE
1	SECO	1.00
2	INUNDABLE	0.95
3	INESTABLE	0.95
4	ROCOSO	0.95

Accesibilidad a servicios (Alcantarillado, Agua Potable, Energía Eléctrica)

ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		
No.	TOTAL DE SERVICIOS	COEFICIENTE
1	TRES SERVICIOS	1.00
2	DOS SERVICIOS	0.95
3	UN SERVICIO O MENOS	0.88

Material de vías

MATERIAL DE VIAS		
No.	TIPO DE MATERIAL	COEFICIENTE
1	HORMIGÓN ARMADO	1.00
2	ASFALTO	1.00
3	ADOQUÍN	0.96
4	DOBLE RIEGO	0.94
5	LASTRADO	0.90
6	TIERRA	0.88
7	EMPEDRADA	0.94

Infraestructura complementaria y servicios (Aceras, Bordillos, teléfono Fijo, Recolección de basura, Etc.)

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
No.	TOTAL DE SERVICIOS	COEFICIENTE
1	CINCO SERVICIOS	1.00
2	CUATRO SERVICIOS	0.98
3	TRES SERVICIOS	0.96
4	DOS SERVICIOS	0.94
5	UN SERVICIO O MENOS	0.93

18.3 .- 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.

18.4. 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.

$$Ac = Sc \times Fa \times Fc \times Ec \times Fd$$

Ac: Avalúos de la construcción

Sc: Superficie de piso/bloque

Fa: Sumatoria de factores componentes de la construcción

Fc: Factor de correlación

Ec: Estado de Conservación

Fd: Factor de depreciación

COMPONENTES O FACTORES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Estructura

- Columnas
- Vigas y Cadenas
- Contrapiso
- Paredes
- Escaleras
- Cubierta/Entrepiso

Acabados

- Pisos
- Revestimiento interior
- Revestimiento exterior
- Escalera
- Puertas
- Tumbado
- Cubierta

- Ventana
- Cubre Ventana
- Closet (elemento utilizado en la ficha y ordenanza vigente), se plante no utilizar este elemento, ya que su aporte al valor de la edificación es marginal, además de ser un elemento que el propietario confunda o distorsione al llenar la ficha catastral

Instalaciones

- Eléctrica
- Sanitarias
- Agua Potable
- Baños
- Especiales

Estado de conservación

- Bueno
- Regular
- Malo
- Ruina



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

Factores componentes de la construcción

ESTRUCTURA		ACABADOS	
Bloque	Piso	Pisos	Revestimiento Interior
		No Tiene	2.4680
		Marmol	1.0069
		Marmolina	1.3375
		Cerámica	0.6145
		Mader	1.4230
		Fina/Parquet/Tablô	0.2150
		Madera Comùn/Due	0.4930
		Baldosa	0.4837
		Vinyl	0.6490
		Azuïjo	0.2100
		Encementado	0.0755
		Caña	-
		No Tiene	0.3914
		Encementado	3.6779
		Madera Fina	1.4448
		Madera Comùn	0.3795
		Caña	2.9955
		Marmol/Piedra Orn	2.1150
		Marmolina	1.2350
		Cerámica	1.2240
		Baldosa	0.6675
		Grafiado	1.1211
		Champado	0.6340
		Enquinche	0.3795
		No Tiene	-
		Encementado	0.1818
		Marmol/Piedra o la	1.1921
		Marmolina	1.1921
		Cerámica	0.4060
		Baldosa	0.2227
		Grafiado	0.5225
		Champado	0.2086
		Enquinche	0.0870
		No Tiene	0.0070
		Encementada	0.0613
		Madera Fina	0.0241
		Madera Comùn	0.0619
		Marmol	0.0619
		Marmolina	0.0619
		Cerámica	0.0623
		Baldosa	0.0124
		Grafiado	0.3531
		Champado	0.3531
		Caña	0.0150
		No Tiene	-
		Madera Fina	0.8215
		Madera Comùn	0.5230
		Aluminio	1.1818
		Enrollable	0.7048
		Hierro/Madera	0.0655
		Madera/Malla	0.0300
		Tol Hierro	0.4621
		Caña	0.0150

ESTRUCTURA		ACABADOS	
Bloque	Piso	Pisos	Revestimiento Interior
		No tiene	1.7784
		Hormigón Armado	1.4130
		Pilotes	1.2088
		Hierro/Acero	0.5300
		Madera Fina	0.7607
		Madera Comùn	0.4809
		Bloque/Ladrillo	0.5301
		Piedra	0.4779
		Caña	0.4809
		Adobe/Tapial	-
		No Tiene	0.4097
		Hormigón Armado	0.4290
		Hierro/Acero	0.6170
		Madera Fina	0.2930
		Madera Comùn	0.1153
		Caña	-
		No Tiene	0.3979
		Hormigón Armado	0.2457
		Hierro/Acero	0.4220
		Madera Fina	0.3870
		Madera Comùn	0.2227
		Bóveda de Ladrillo	0.1522
		Bóveda de Piedra	0.6406
		Caña	0.1435
		No Tiene	-
		Hormigón Armado	0.9314
		Bloque	0.8910
		Ladrillo	1.2306
		Madera Fina	1.3247
		Madera Comùn	1.0298
		Caña	0.3643
		Piedra	0.6847
		Adobe	0.5067
		Gisum	0.5130
		Baraque	0.5003
		Fibro Cemento	0.7011
		No Tiene	-
		Hormigón Armado	0.0426
		Hormigón Ciclópeo	0.0851
		Hormigón Simple	0.0093
		Hierro	0.0361
		Madera Fina	0.0890
		Madera Comùn	0.0341
		Caña	0.0251
		Ladrillo	0.0182
		Piedra	0.0101
		No Tiene	-
		Hormigón Armado	1.8795
		Metálica	1.1606
		Madera Fina	1.0241
		Madera Comùn	0.5114
		Estereoesctructura	1.8422
		Caña	0.2130

ESTRUCTURA		ACABADOS	
Bloque	Piso	Pisos	Revestimiento Interior
		No Tiene	2.4680
		Marmol	1.0069
		Marmolina	1.3375
		Cerámica	0.6145
		Mader	1.4230
		Fina/Parquet/Tablô	0.2150
		Madera Comùn/Due	0.4930
		Baldosa	0.4837
		Vinyl	0.6490
		Azuïjo	0.2100
		Encementado	0.0755
		Caña	-
		No Tiene	0.3914
		Encementado	3.6779
		Madera Fina	1.4448
		Madera Comùn	0.3795
		Caña	2.9955
		Marmol/Piedra Orn	2.1150
		Marmolina	1.2350
		Cerámica	1.2240
		Baldosa	0.6675
		Grafiado	1.1211
		Champado	0.6340
		Enquinche	0.3795
		No Tiene	-
		Encementado	0.1818
		Marmol/Piedra o la	1.1921
		Marmolina	1.1921
		Cerámica	0.4060
		Baldosa	0.2227
		Grafiado	0.5225
		Champado	0.2086
		Enquinche	0.0870
		No Tiene	0.0070
		Encementada	0.0613
		Madera Fina	0.0241
		Madera Comùn	0.0619
		Marmol	0.0619
		Marmolina	0.0619
		Cerámica	0.0623
		Baldosa	0.0124
		Grafiado	0.3531
		Champado	0.3531
		Caña	0.0150
		No Tiene	-
		Madera Fina	0.8215
		Madera Comùn	0.5230
		Aluminio	1.1818
		Enrollable	0.7048
		Hierro/Madera	0.0655
		Madera/Malla	0.0300
		Tol Hierro	0.4621
		Caña	0.0150

Factores componentes de la construcción

ACABADOS										INSTALACIONES																																																														
Bloque	Piso	TUMBADOS					CUBIERTA					VENTANAS					CUBRE VENTANA					CLOSET					SANITARIAS					BAÑOS																																								
		No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Encementado	Fibro cemento	Teja Común	Teja Vidriada	Zinc	Baldosa/Cerámica	Teja	Tejuelo	Paja/hojas	No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio/Vidrio	Enrollable	Hierro	Madera/Malla	No Tiene	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Enrollable	Madera Malla	No Tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	No Tiene	Pozo Ciego	Servidas	Lluvias	Canaliz. Comb.	No Tiene	Letrina	Baño Común	Medio Baño	Un Baño	Dos Baños	Tres Baños	Cuatro Baños	+ de Cuatro Baños																											
		-	2.4638	0.4360	0.2747	0.4040	0.1610	0.4250	0.6630	1.1571	0.6552	-	0.3079	0.4328	0.7837	1.2289	0.2779	0.2423	1.2289	0.4055	0.2070	-	0.5751	0.2187	0.9361	0.2370	0.4924	0.1443	-	0.1850	Hierro	0.4090	Madera Común	0.0870	-	0.1920	Aluminio	0.6290	0.0210	Madera Malla	No Tiene	0.8692	Madera Fina	0.4749	Madera Común	0.7758	-	0.1080	Pozo Ciego	0.0617	Servidas	0.0617	Lluvias	0.1022	Canaliz. Comb.	-	0.0939	Letrina	0.1028	Baño Común	0.0974	Medio Baño	0.1595	Un Baño	0.3189	Dos Baños	0.4784	Tres Baños	0.6378	Cuatro Baños	0.8859	+ de Cuatro Baños

INSTALACIONES										ACABADOS																																					
Bloque	Piso	ELÉCTRICAS					ESPECIALES					INDUST.					CONSERV.					AÑO CONSTRUCC./ REMOD.					ETAPA					USO					ÁREA					Adicional					
		No Tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotradas	No Tiene	Hidro/Sauna	Piscina	Aire Central	Escalera Eléctrica	Silos	Galpones	Bodegas	Buena	Regular	Malto	Ruina	Terminado					En Estructura					Acabados					En Estructura					Área					Adicional				
		-	0.24560	0.29210	0.31150	0.00000	0.50000	1.00000	0.50000	0.50000	-	-	-	1.00000	0.84000	0.60000	0.30000	Terminado					En Estructura					Acabados					En Estructura					Área <th colspan="5">Adicional</th>					Adicional				

Obtenida la sumatoria de los factores de cada uno de los componentes de la construcción se lo multiplicará por el Factor de Correlación:

Para el primer piso: 28.0

A partir del segundo piso: 25.0

Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones

Este cuadro que a continuación se presenta proviene de un análisis realizado y está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para este tipo de construcciones, obtenida de las distintas fuentes tal como de la cámara de la construcción y libros especialistas en el tema.

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
ACERO / HIERRO	EDIFICIOS	70	10
ACERO / HIERRO	CASAS	55	9
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	75	10
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	70	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	40	5
MADERA	CASAS	30	3

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

Estado de conservación. - de acuerdo al estado de conservación que tengan cada una de las construcciones se utilizara la siguiente tabla con sus respectivos coeficientes:

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
BUENO	1.00
REGULAR	0.84
MALO	0.60
RUINA	0.30

Bueno.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.

Regular.- Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

Malo.- Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

Ruina.- Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación; su vida útil es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

Las construcciones calificadas como Ruina no tendrán valor. Las construcciones en obsolescencia que no hayan sido calificadas como tales, tendrán una depreciación de hasta el 60% respecto al valor de la edificación.

DEPRECIACIÓN

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

No existe depreciación en construcciones que hayan sido realizadas en los 2 últimos años.

La depreciación se aplicará solamente cuando se disponga de una información sobre el año de construcción y estado de conservación que proviene de las actualizaciones catastrales.



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

Edad en Años	ESTRUCTURA						
	H.A.	Hiero	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
31-22	0,70	0,70	0,68	0,50	0,68	0,58	0,56
23-24	0,68	0,68	0,66	0,46	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,68	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,46	0,42	0,36	0,29	0,34	0,25	0,25
55-56	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,31
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89 +	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS, VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL

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.

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

Tipo de Adicional	Unidad	Valor Unitario	Vida útil	Valor residual
Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	60.00	50	10%
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	55.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	20.00	50	10%
Cubierta hasta los 5 m. en suelo	m2	264.63	50	10%
Cubierta hasta los 9 m. en suelo	m2	320.99	50	10%
Cubierta mayor a 9 m. en suelo	m2	377.05	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Armado	m3	208.70	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Ciclópeo	m3	96.71	40	10%
Cerramiento Piedra	m3	63.82	40	10%
Cerramiento de Bloque/Ladrillo enlucido	m2	67.03	20	10%
Cerramiento de Ladrillo/Ladrillo enlucido y pintado	m2	112.48	20	10%
Cerramiento Adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de Malla sobre manpostería	m2	30.80	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre manpostería	m2	115.07	20	10%
Cerramiento de Hierro	m2	135.82	30	10%
Cerramiento de Caña	m2	36.09	3	10%
Cerramiento de Malla	m2	18.98	10	10%
Cerramiento Alambra de Púa	m2	3.85	5	10%
Cerramiento Cerco vivo	m2	16.61	5	10%
Muro de Gaviones con malla	m3	46.11	40	10%
Generador 5KVA	Unidad	1,723.36	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1,323.01	10	10%
Sistema de Gas Centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de Vigilancia tipo domo	Unidad	1,038.90	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18,250.66	15	10%
SERVIDOR DE COMUNICACIÓN MICROCIRCUITOS	Unidad	5,084.68	10	10%
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL (Punto)	Punto	58.03	10	10%
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	Unidad	5,084.68	10	10%
Cisterna	m2	389.10	40	10%
Piscina	m2	413.56	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2.	9.62	20	10%
Cancha Cesped Sintético	m2.	12.00	3	10%
Cancha Cesped natural	m2.	3.00	5	10%

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO

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

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

En donde:

D: Factor de depreciación por edad, en %

E: Edad del adicional constructivo = (2017 – 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	20000,00
5	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	200,00
6	SISTEMA DE ILUMINACION	UNIDAD	400,00
7	GRADAS ELECTRICAS	m	1000,00
8	OTROS		1,00

a. **FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LOS ADICIONALES**

En caso de los adicionales que se ha considerado en la presente metodología tal como cerramientos, muros, piscinas, etc., se aplicará los siguientes factores para afectar al precio del avalúo de los adicionales del predio, estos factores están en función del estado de conservación y mantenimiento que tenga el predio:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN AL VALOR DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85

REGULAR	0.70
MALO	0.30

El avalúo de la propiedad será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

$$AV = AT + AC + AAC$$

En Donde:

AV: Avalúo del bien inmueble

AT: Avalúo del terreno

AC: Avalúo de construcciones

AAC: Avalúo de adicionales constructivos

TÍTULO IV DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 19.- 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 El Triunfo.

Artículo 20.- TRIBUTO APLICABLE.- Los predios del cantón El Triunfo 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 21.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto predial es el GADM El Triunfo.

Artículo 22.- 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 El Triunfo.

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 23.- 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 El Triunfo, 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 24.- 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 imposables de todos esos predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa de la Unidad 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 25.- 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 la tarifa progresiva, aprobado en la presente y por el Concejo Municipal en sesión realizada el 30 de noviembre de 2017 de acuerdo al siguiente cuadro de valoración:

RANGO	AVALÚO EN REMUNERACION BÁSICA UNIFICADA RBU		AVALÚO MÁXIMO	FRACCIÓN BÁSICA	TARIFA AL EXCEDENTE POR MIL
1	0,00	25,00	9.625,00	0,00	1,25
2	25,01	50,00	19.250,00	12,03	1,30
3	50,01	100,00	38.500,00	25,03	1,35
4	100,01	200,00	77.000,00	51,98	1,40
5	200,01	400,00	154.000,00	107,80	1,45
6	MAYOR A 400,01			223,30	1,50

Artículo 26- RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA URBANA.- Se establece un recargo anual del dos por mil (0,2%) 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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.
- d) 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;
- e) 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,
- f) 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 poseyeren 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 27.- (Art. 509 del COOTAD) 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. (Art. 510 del COOTAD).- 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, 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.

2.3.(Art. 503 del COOTAD) La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:

- 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 petionario 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.
- La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,
- Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

La rebaja por deudas hipotecarias será del 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.

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 del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un

(1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

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 II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 28- 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 GADM El Triunfo, 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 29.- 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. 28.

Artículo 30.- 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 31.- 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.

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 32.- (Art. 512 COOTAD) 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 33.- 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 34.- 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 35.- 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 36.- 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 37.- 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 38.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN EL TRIUNFO.- 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 El Triunfo. 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 III DE LOS RECLAMOS

Artículo 39. - 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 justifiquen la calidad en la que comparecen, que se creyeran 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 Administración Tributaria Municipal. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 40.- 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 a la unidad 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 Jefe de Avalúos y Catastro 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, se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo; en el caso de que se resuelva a favor del contribuyente se emitirán las respectivas notas de crédito.

Artículo 41.- 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 Unidad de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación. A su vez el Contribuyente coordinará con esta Unidad para verificar la petición.

TÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 42.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, JEFE 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 El Triunfo, 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 Unidad 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 Planificación 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 inscrita sin los requisitos establecidos, el GADM El Triunfo 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 a la Unidad de 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 al jefe de Avalúos y Catastros.

Los Responsables de las áreas municipales, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 43.- 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 Unidad 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 El Triunfo.
- 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; la Unidad de Avalúos y Catastros actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 44.- 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 el GADM El Triunfo 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 GADM El Triunfo, 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 Planificación Territorial, previo a ser receptados en el área de Catastros, deberán contener el documento autorizado por el Director de dicha área.

Artículo 45.- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o Unidad de Avalúos y Catastros, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Unidad 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, la Unidad 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 El Triunfo.

Artículo 46.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligada a catastrarla en Unidad 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 El Triunfo.

Artículo 47.- FACULTAD SANCIONADORA DEL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.- El Jefe de Avalúos y Catastro 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 48.- 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 49.- 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 jefe 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 50.- 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, 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 dicha Unidad certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Unidad de Avalúos y Catastros.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN EL TRIUNFO, 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 la fecha de su sanción y de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución.

Dado en el Cantón el Triunfo el 8 de diciembre de 2017.



Abg. Andrés Macías Castillo

ALCALDE DEL CANTÓN EL TRIUNFO



Abg. Priscila Cárdenas Orellana

SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICACIÓN: Abg. Priscila Cárdenas Orellana, Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón El Triunfo, **CERTIFICA:** Que 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 DEL CANTÓN EL TRIUNFO, PARA EL BIENIO 2018-2019”; fue discutida y aprobada en las sesiones extraordinaria del treinta de noviembre y ocho de diciembre, en primer y segundo debates, respectivamente; siendo aprobada su texto en la última fecha, el mismo que es enviado al señor Alcalde Abg. Andrés Macías Castillo; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización .- El Triunfo a los ocho días del mes de diciembre del 2017.



Abg. Priscila Cárdenas Orellana
SECRETARIA GENERAL



El Triunfo, 15 de Diciembre del 2017; 14h09.-

SANCIÓN.- De conformidad con lo establecido en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido con las exigencias legales pertinentes, **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 DEL CANTÓN EL TRIUNFO, PARA EL BIENIO 2018-2019** por ser de carácter tributario, entrara en vigencia a partir de la aprobación por el Concejo Cantonal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.- Actué la Secretaria Titular del Concejo Cantonal Abogada Priscila Cárdenas Orellana. **Notifíquese.-**



Abg. Andrés Macías Castillo
ALCALDE DEL CANTÓN EL TRIUNFO.

RAZÓN: Sanciono y firmo la presente Ordenanza conforme al decreto que antecede, el señor Abogado Andrés Macías Castillo, Alcalde del Cantón El Triunfo, a los quince días del diciembre del dos mil diecisiete siendo las catorce horas nueve minutos.- **Lo Certifico.-**



Abg. Priscila Cárdenas Orellana
SECRETARIA GENERAL





REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

122 años
de servicio al país





REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



Quito

Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835
3941-800 Ext.: 2301

Guayaquil

Av. 9 de Octubre N° 1616
y Av. Del Ejército esquina,
Edificio del Colegio de Abogados del Guayas,
primer piso. Telf. 252-7107



www.registroficial.gob.ec