REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 435

Quito, jueves 31 de diciembre de 2015

Valor: US$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
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

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Gualaceo: Que determina el impuesto predial urbano para el bienio 2016-2017 ..... 1**
- **Cantón Portoviejo: Para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales para el bienio 2016-2017 ..... 13**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

Considerando:

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

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

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

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, de conformidad a lo establecido en el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades 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 esta ordenanza.

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, en uso de la facultad establecida en el Art. 7 en relación con lo determinado en el Art. 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Expide:

LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2016-2017

CAPITULO I
OBJETO, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.-Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 3.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO.- Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 5- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano de Gualaceo y sus Cabeceras Parroquiales.

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

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 7.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano), tres para identificación del PREDIO, en lo urbano.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01.- Identificación y Localización del predio:

02.- Identificación del Propietario o Posesionario.

03.- Situación Legal de la Propiedad del predio:

04.- Identificación de lotización:

05.- Afectación al Predio:

06.- Uso y Ocupación del predio:

07.- Características físicas del Lote:

08.- Infraestructura y servicios en la Vía:

09.- Servicios Instalados en el Lote:

10.- Características Principales de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

CAPÍTULO II
DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 8.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.- De acuerdo a lo que dispone el artículo 503 del COOTAD, los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de la adquisición; construcción o mejora tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la Dirección Financiera hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad solo se tendrán en cuenta para el pago de tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado he invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se 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 del 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 se renovarán cada tres años. 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 la información suficiente, en la Dirección Financiera, se podrán elaborar tablas de aplicación en base a los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del 40% del saldo del valor de capital de la deuda, sin que pueda exceder del 50% del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, solo se considerará el saldo del 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 elaborará la Dirección Financiera.

Art. 9.- DE LAS EXONERACIONES.- Tendrán derecho a la exoneración del pago del impuesto predial urbano las personas con discapacidad, personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco años y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuvieran un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, sean éstas nacionales o extranjeras que se encuentren legalmente establecidas en el país.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, el impuesto en referencia se pagará únicamente por la diferencia o excedente. El avalúo catastral municipal servirá de base para el cálculo del patrimonio de los contribuyentes.

Los beneficiarios de la exoneración deberán presentar en la Dirección Financiera municipal hasta el 30 de noviembre de cada año la siguiente documentación: copia de la escritura, cédula de ciudadanía y carta de pago del predio.

Art. 10.- Están exentas del pago del impuesto al predio, las siguientes propiedades:

a) En caso de existir conforme la planificación institucional, predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta 25 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) 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.

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que han sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal 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.

Art. 11.- DE LAS EXENCIONES TEMPORALES.- gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de su adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen de un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) 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; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aún cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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.

Art. 12.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección Financiera Municipal dispondrá a la Jefatura de Rentas la emisión de los respectivos títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde, los mismos que refrendados, registrados y debidamente contabilizados, se remitirán a la Tesorería Municipal para su cobro.

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

Art. 13.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar

y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 14.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero; a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 15.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios objetos del impuesto, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 16.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- Vencida la obligación, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés correspondiente desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa establecida por el Banco Central del Ecuador, en concordancia con el artículo 21 de la Codificación del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO III
IMPUESTO A LA PROPIEDAD

Art. 17.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de la zona urbana de la cabecera cantonal de Gualaceo y los ubicados en sus cabeceras parroquiales, conforme su delimitación establecida en las ordenanzas de límites aprobadas por el I. Concejo.

Art. 18.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto predial urbano es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo.

Art. 19.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de la zona urbana de Gualaceo y de sus cabeceras parroquiales.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedare más de la mitad del valor de la propiedad.

Art. 20.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

c) El valor de reposición que se determina aplicando el proceso técnico establecido en la presente ordenanza.

Art. 21.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos referidos en el artículo anterior, y, en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos de cada inmueble, que se describen a continuación:

21.1.- VALOR DE TERRENOS.-El valor de los terrenos se establece tomando como base la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, servicios municipales e información urbana, que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios.

El cálculo del valor unitario por m^2 de terreno que consta en el plano del valor de la tierra, se determina tomando como referencia el valor promedio de mercado (oferta y demanda) de los inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el "Valor Base" de la manzana que será la mínima unidad geográfica.

21.1.1.- APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DE LA TIERRA.- el valor del suelo urbano de Gualaceo y el de sus cabeceras parroquiales para el bienio 2016-2017, constan en los planos de valor anexos a la presente normativa.

21.1.2.- VALOR DEL TERRENO DE UN PREDIO.-El valor del terreno de un predio se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el "Valor Base", y por el factor de corrección total del valor de la tierra, a través de la siguiente formulación:

Valor del terreno del predio = área del terreno x "valor base" x (FCt)

FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL.- El factor de corrección total comprende la multiplicación de los factores de aumento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores normalizados de corrección de los factores físicos, de accesibilidad, y de servicios del predio, registrados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente fórmula:

Factor de corrección total = (FCt)= [(f1) x (f2)x(f3)x(f4)…..(f18)]

Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente bienio serán los siguientes:

VALORES NORMALIZADOS DE LOS FACTORES DE CORRECCIÓN

FACTORES FÍSICOS							
f(1)		f(2)		f(3)		f(4)	
Localización		Forma		Topografía		Tipo suelo	
1.Manzanero	1.04	1.Regular	1.00	1.A nivel	1.00	1.Seco	1.00
2.Encabecera	1.03	2.Irregular	0.99	2.Sobre nivel	0.99	2.Húmedo	0.99
3.Esquinero	1.02	3.Muy Irreg.	0.98	3.Bajo nivel	0.98	3.Cenagoso	0.98
4.Bifrontal	1.01			4.Escarpado A	0.97	4.Inestable	0.97
5.Intermedio	1.00			5.Escarpado B	0.96	5.Inundable	0.96
6.En callejón	0.99						
7.Interior	0.98						

FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL PREDIO							
f(5)		f(6)		f(7)		f(8)	
Vías		Material vía		Acera		Bordillos	
1.Vehicular	1.00	1.Hormigón	1.00	1.Cerámica	1.00	1. Tiene	1.00
2.Peatonal	0.99	2.Asfalto	0.99	2.Cemento	0.99	2. No tiene	0.99
3.No tiene	0.98	3.Adoquín	0.98	3.Adoquín	0.98		
		4.Adocreto	0.97	4.Adocreto	0.97		
		5.Lastre	0.96	5No tiene	0.96		
		6.Tierra	0.95				

FACTORES DE SERVICIOS DEL GOBIERNO MUNICIPAL (REDES)											
f(9)		f(10)		f(11)		f(12)		f(13)		f(14)	
Agua		Alcantarillado		Eléctrica		Alum. Púb.		R. basura		Aseo calles	
1.Red-predio	1.00	1.Red combinada	1.00	1.Red Subterr.	1.00	Tiene	1.00	1.R. privada	1.00	1.Aseo privado	1.00
2.Red-fuera	0.99	2.Red separada	0.99	2.Red aérea	0.99	No tiene	0.99	2.R. municipal	0.99	2.Aseo municipal	0.99

3.Pozo /Vert.	0.98	3.Pozo ciego	0.98	3.No tiene	0.98			3.No tiene	0.98	3.No tiene	0.98
4.Río/aceq uia	0.97	4.No tiene	0.97								
5.Carrocist erna	0.96										
6.No tiene	0.95										

FACTORES SERVICIOS INSTALADOS EN EL PREDIO							
f(15)		**f(16)**		**f(17)**		**f(18)**	
Alcantarillado		**Agua**		**E. Eléctrica**		**Teléfono**	
Tiene red Pub.	1.00	Tiene red Pub.	1.00	Tiene con medidor	1.00	Tiene	1.00
Tiene otro Sist.	1.00	Tiene sin Med.	1.00	Tiene sin medidor	1.00	No tiene	0.99
Río\quebrada	1.00	Otro sistema	1.00	No tiene	0.99		
No tiene	0.99	No tiene	0.99				

21.2.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES. Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, utilizando para ello el "Costo de Reposición", entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

21.2.1.- VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN.- Para el cálculo del costo unitario de la construcción, se aplicará directamente en la ficha catastral los rubros referenciales por m2 de construcción. Los mencionados rubros se tomarán de las tablas elaboradas según el Manual de Valoración pertinente. Por lo tanto, se obtendrán para cada edificación el costo de los elementos de la estructura, acabados e instalaciones de aquella. La suma de estos elementos constituye los costos directos de la construcción, que sumados con los indirectos en un porcentaje del 15%, nos dará como resultado el valor unitario de la construcción.

21.2.2.- TABLAS DE RUBROS REFERENCIALES DE LA CONSTRUCCIÓN.- Los costos referenciales de los materiales de la construcción aplicables para el bienio serán los siguientes:

CIMIENTOS		COLUMNAS		VIGAS		ENTREPISO		PAREDES		CUBIERTA	
5. Hormigón Armado	11.09	5. H. Armado	4.65	5. H. Armado	7.65	6. Hormigón Armado	30.17	6. Ladrillo	26.68	7. Hormigo Armado	86.10
4. Hormigón Simple	9.24	4. Metálicas	6.70	4. Metálicas	11.91	5. Metálicas	19.94	5. Bloque	22.72	5. Hormigón Armado	29.32
3. Mampostería Piedra	7.80	3. Madera	2.11	3. Madera	3.76	4. Hormigón Simple	12.07	4. Madera	27.94	4. Aluminio	19.88
2. Piedra	4.68	2. Caña	1.00	2. Caña	1.10	3.Madera	6.34	3. Adobe o Tapial	8.00	3. Metálicas	24.14
1. No tiene	0.00	1. No tiene	0.00	1. No tiene	0.00	2. Metálico- Madera	7.99	2. Bahareque o Caña	6.40	2. Madera	16.03
						1. No tiene	0.00	1. No tiene	0.00	1. No Tiene	0.00
										6. Caña	8.45

PISOS												
1. Mármol	2. Tablón	3. Porcelanato	4. Parquet	5. Cerámica	6. Vinil	7. Alfombra	8. Terrazo	9. Madera	10. Baldosa	11. Ladrillo	12. No Tiene	13. Madera flotante
36.35	37.46	18.97	17.01	12.58	8.36	10.00	9.50	6.34	9.41	5.00	0.00	15.00

PUERTAS				
5. Aluminio	4. Hierro	3. Madera	2. Caña	1. No Tiene
16.22	11.33	10.78	3.00	0.00

VENTANAS				
5. Aluminio	4. Hierro	3. Madera	2. Caña	1. No Tiene
8.13	3.51	4.83	1.00	0.00

ENLUCIDOS					
6. Revestimiento de Piedra	5. Grafiado	4. Yeso	3. Mortero	2. Tierra	1. No Tiene
15.00	35.00	14.46	6.39	2.31	0.00

CIELO RASO							
8. Mortero	7. Madera	6. Metálica	5. Yeso: estuco	4. Asbesto	3. Bahareque	2. Caña	1. No Tiene
5.00	10.00	10.16	7.56	12.00	1.00	1.00	0.00

CUBIERTA													
8. Ho. Ao.:Mortero	7. Policarbonato	6. Teja de cerámica	5. Teja de cemento	4. Asbesto - Cemento	3. Zinc	2. Paja	1. No Tiene	9. Vidrio	10. carpa	11. Vinil	12. Porcelanato	13. Madera	14. caña
6.03	21.92	9.43	11.00	11.11	5.53	2.41	0.00	16.03	3.00	8.56	18.97	12.50	2.60

TIPO	TIPOLOGÍA	ELÉCTRICAS	SANITARIAS	COMPLEMENTARIAS
TA	107.91	21	21	21
TB	94.64	19	19	17
TC	69.72	17	18	13
TD	29.57	13	15	5
TE	6.40	12	14	2

21.2.3.- COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN.- El costo actual de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m^2.

21.2.4.- COSTO DE REPOSICIÓN.- Toda construcción deberá ser de preciada en función del estado, edad y tiempo de vida útil. El valor depreciado de la construcción constituirá el "Valor de Reposición" de la construcción, valor que se tomará para fines impositivos.

21.2.5.- CALCULO DE LA DEPRECIACIÓN.- A fin de proceder con el cálculo de la depreciación, se utilizarán los datos de estado y edad de la construcción, establecido en las fichas catastrales, los cuales serán procesados con rigor a las "TABLAS DE FITTO Y CORVINI", reconocidas internacionalmente por ser objetivas y justas. La depreciación nos dará como resultado el valor final de la construcción. Para su aplicación se presentan a continuación las tablas mencionadas:

TABLA DE FITTO Y CORVINI					
EDAD EN % DE LA VIDA	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**				
	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0
0	0,00	2,50	18,10	51,60	100,0

1	0,50	3,01	18,51	52,84	100,0
2	1,02	3,51	18,94	53,09	100,0
3	1,54	4,03	19,37	53,34	100,0
4	2,08	4,55	19,80	53,59	100,0
5	2,62	5,08	20,25	53,94	100,0
6	3,10	5,62	20,70	54,11	100,0
7	3,74	6,17	21,17	54,38	100,0
8	4,32	6,73	21,64	54,65	100,0
9	4,90	7,30	22,12	54,93	100,0
10	5,50	7,88	22,60	55,21	100,0
11	6,10	8,47	23,10	55,49	100,0
12	6,72	9,07	23,61	55,78	100,0
13	7,34	9,88	24,12	56,08	100,0
14	7,99	10,30	24,53	56,38	100,0
15	8,62	10,93	25,16	56,69	100,0
16	9,29	11,57	25,70	57,00	100,0
17	8,94	12,22	26,25	57,31	100,0
18	10,62	12,87	26,80	57,63	100,0
19	11,30	13,54	27,36	57,96	100,0
20	12,00	14,22	27,93	58,29	100,0
21	12,70	14,91	28,51	58,62	100,0
22	13,42	15,60	29,09	58,96	100,0
23	14,14	16,31	29,68	59,30	100,0
24	14,92	17,03	30,28	59,85	100,0
25	15,62	17,75	30,89	60,00	100,0
26	16,33	18,49	31,51	60,36	100,0
27	17,14	19,23	32,14	60,72	100,0
28	17,92	19,99	32,78	61,09	100,0
29	18,70	20,75	33,42	61,48	100,0
30	19,50	21,53	34,07	61,84	100,0
31	20,30	22,31	34,73	62,22	100,0
32	21,12	23,11	35,40	62,61	100,0
33	21,94	23,90	36,07	63,00	100,0
34	22,78	24,73	36,76	63,40	100,0
35	23,62	25,55	37,45	63,80	100,0
36	24,40	26,38	38,15	64,20	100,0
37	25,34	27,23	38,88	64,61	100,0
38	26,22	28,08	39,57	65,03	100,0
39	27,10	28,94	40,30	65,45	100,0
40	28,00	29,81	41,03	65,87	100,0
41	28,90	30,70	41,77	66,30	100,0

TABLA DE FITTO Y CORVINI					
EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN				
42	29,82	31,59	42,52	66,73	100,0
43	30,74	32,49	43,28	67,17	100,0
44	31,68	33,40	44,05	67,61	100,0
45	32,82	34,32	44,82	68,08	100,0
46	33,58	35,25	45,60	68,51	100,0
47	34,54	36,19	46,39	68,97	100,0
48	35,52	37,14	47,19	69,43	100,0
49	36,50	38,10	48,00	69,90	100,0
50	37,50	39,07	48,81	70,37	100,0
51	38,50	40,05	49,63	70,85	100,0
52	39,52	41,04	50,48	71,33	100,0
53	40,54	42,04	51,30	71,82	100,0
54	41,58	43,05	52,15	72,31	100,0
55	42,02	44,07	53,01	72,80	100,0
56	43,68	45,10	53,87	73,30	100,0
57	44,74	46,14	54,74	73,51	100,0
58	45,82	47,19	55,62	74,32	100,0
59	46,90	48,25	56,51	74,83	100,0
60	48,00	49,32	57,41	75,35	100,0
61	49,10	50,39	58,32	75,87	100,0
62	50,22	51,47	59,23	76,40	100,0
63	51,34	52,57	60,15	76,94	100,0
64	52,48	53,68	61,08	77,48	100,0
65	53,62	54,80	62,02	78,02	100,0
66	54,78	55,93	62,96	78,57	100,0
67	55,94	57,06	63,92	79,12	100,0
68	57,12	58,20	64,88	79,63	100,0
69	58,30	59,36	65,05	80,24	100,0
70	59,50	60,52	66,83	80,80	100,0
71	60,70	61,70	67,82	81,37	100,0
72	61,92	62,88	68,81	81,95	100,0
73	63,14	64,08	69,81	82,53	100,0
74	64,38	65,28	70,83	83,12	100,0
75	65,82	66,49	71,85	83,71	100,0
76	66,88	67,71	72,87	84,30	100,0
77	68,14	68,95	73,91	84,90	100,0
78	69,42	70,19	74,95	85,50	100,0
79	70,70	71,44	76,01	86,11	100,0
80	72,00	72,71	77,07	86,73	100,0
81	73,30	73,98	78,14	87,35	100,0
82	74,62	75,26	79,21	87,97	100,0

83	75,94	76,56	80,30	88,60	100,0
84	77,48	77,85	81,39	89,23	100,0
85	78,62	79,16	82,49	89,87	100,0
86	79,96	80,48	83,60	90,51	100,0
87	81,34	81,82	84,72	91,16	100,0
88	82,72	83,16	85,85	91,81	100,0
89	84,10	84,51	86,93	92,47	100,0
90	85,50	85,87	88,12	93,13	100,0
91	86,90	87,23	89,27	93,79	100,0
92	*88,32*	88,61	90,43	94,48	100,0
93	*89,74*	90,00	91,67	95,14	100,0
94	91,18	91,40	92,77	95,82	100,0
95	92,62	92,81	93,96	96,50	100,0
96	94,08	94,93	95,15	97,19	100,0
97	95,54	95,66	96,35	97,89	100,0
98	97,02	97,10	97,56	98,59	100,0
99	98,50	98,54	98,78	99,29	100,0
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

VIDA ÚTIL DE MATERIALES		
Material	**Años**	**Código(Tipología)**
Hormigón	70	A
Metálica	60	B
Mixta	50	C
Madera	30	D
Caña/adobe	25	E

El valor de la edificación = Valor m^2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 22.- BANDA IMPOSITIVA.- la cuantía del impuesto predial, se establece aplicando el porcentaje del cero punto cincuenta y cinco por mil ($0.55^0/_{00}$) al valor del bien inmueble.

Art. 23.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE INMUEBLES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. En caso de existir zonas de promoción inmediata, los propietarios de bienes inmuebles no edificados y construcciones obsoletas ubicados en dichas zonas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1 0/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2 0/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas.

Este impuesto deberá ser aplicado, transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal a); y, para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 24.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Se establece un recargo anual del dos por mil ($2^0/_{00}$) que se cobrará sobre el valor, que gravarán a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo sólo 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 una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco 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 encuentra en la zona habitada;

d) Cuando por incendio, terremoto, u otra causa semejante, se destruye un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año que se efectúa 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; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 25.- DE LOS ADICIONALES.- Se fija como adicional al impuesto al predio, el cero punto quince por mil (0,15 0/00) del valor de la propiedad a favor del Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo, conforme lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 26.- VALOR CATASTRAL DE PROPIETARIOS DE VARIOS PREDIOS.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene la banda impositiva se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 27.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

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

Art. 28.- PAGO DEL IMPUESTO.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la Tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, tendrán los descuentos que se establecen en la escala siguiente:

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

Los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, tendrán el 10% de recargo del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

CAPÍTULO IV
COMPETENCIA Y RECLAMOS

Art. 29.- NOTIFICACIÓN.- Con las actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad objeto del impuesto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo, de conformidad con lo que determina los artículos 108, 109 y 110 de la Codificación del Código Tributario.

Art. 30.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, podrán presentar reclamos administrativos previstos tanto en el Código Tributario cuanto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y

Descentralización ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en los cuerpos legales antes referidos.

En el caso de que un contribuyente no estuviere de acuerdo con la valoración de su propiedad, podrá impugnar la misma dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la Dirección Financiera, la que deberá pronunciarse en un término máximo de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 31.- TASA POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.- Por la emisión de cada título de crédito se cobrará una tasa por un valor de dos dólares con cincuenta centavos (US$ 2,50).

Art. 32.- DEROGATORIA.-Derogase la Ordenanza municipal que determina el impuesto predial urbano del cantón Gualaceo para el bienio 2014-2015.

Art. 33.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en la Gaceta Municipal, sin perjuicio de hacerlo en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo cantonal del Gobierno Municipal del cantón Gualaceo, de la provincia del Azuay, a los dieciocho días del mes de diciembre de dos mil quince.

f.) Lic. Juan Diego Bustos Samaniego, Alcalde del Cantón.

f.) Ab.Karla Arizábala, Secretaria General.

Certificación.-La infrascrita secretaria de la Municipalidad del cantón Gualaceo certifica: Que, la presente "**ORDENANZA QUE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2016-2017"** que antecede, fue conocido, discutido y aprobado por el Ilustre Concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo en la sesión ordinaria del jueves diecisiete de diciembre del dos mil quince en primer debate y en la sesión extraordinaria del día viernes dieciocho de diciembre de dos mil quince en segundo debate.

Gualaceo, diciembre 21 de 2015

Lo Certifico.

f.) Ab. Karla Arizábala Ríos, Secretaria General.

En la ciudad de Gualaceo, a los veintiún días del mes de diciembre de dos mil quince, a las catorce horas; al tenor de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en dos ejemplares al señor Alcalde del Gobierno municipal de Gualaceo, la "**ORDENANZA QUE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2016-2017",** para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y las leyes.

f.) Ab.Karla Arizábala, Secretaria General.

En Gualaceo, a los veintiún días del mes de diciembre de dos mil quince, a las quince horas; habiendo recibido en dos ejemplares de igual tenor la presente "**ORDENANZA QUE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2016-2017";** remitido por la señora Secretaria de la Municipalidad y al amparo de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **sancionó** expresamente su texto y dispongo su promulgación para su plena vigencia en el Registro Oficial, sin perjuicio de hacerlo en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional, debiendo además cumplir con lo establecido en el inciso segundo del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Lic. Juan Diego Bustos Samaniego, Alcalde del Cantón.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Licenciado Juan Diego Bustos Samaniego, Alcalde del cantón, en Gualaceo a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil quince a las quince horas veinte minutos.

Lo Certifico.

f.) Ab. Karla Arizábala Ríos, Secretaria General.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

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 Portoviejo conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

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

catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

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

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

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

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

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";*

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

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Información, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo (en adelante GAD Portoviejo), 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 10 de marzo de 2014, en la Edición Especial del Registro Oficial Nº 108, se publicó 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 y rurales del cantón Portoviejo, bienio 2014 -2015";

Que, debido a la situación económica del país que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al GAD Portoviejo prever para el año 2016, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial;

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

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 Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, PARA EL BIENIO 2016-2017

TÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 1.- COMPETENCIA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo (GAD Portoviejo), 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 posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Portoviejo.

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

límites de las zonas urbanas, centros poblados y cabeceras parroquiales rurales, determinadas de conformidad con la ley.

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

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

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

GAD Portoviejo: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Sistema Catastral Predial: Es el que comprende el inventario de la información catastral; la determinación del avalúo de la propiedad; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral; y, la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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

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

- El plano del valor del suelo urbano y rural, en formato físico o digital;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;
- El Manual de Procedimiento, instructivos y monografías obtenidos en los procesos de actualización catastral.

TÍTULO II
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 7.- DOMINIO O PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

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

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

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

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

Artículo 9.- DEL REGISTRO CATASTRAL.- Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de Portoviejo 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 de Portoviejo.
- 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 10.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.

- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).

- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.

- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

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

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

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

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

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

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

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

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

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

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

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

a) El catastro de los predios:

   - El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;

   - El registro de predios mostrencos;

   - El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

     - Derecho sobre el predio o bien inmueble;

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

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

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).

- Fotografías aéreas, Ortofotos georeferenciadas, y restitución cartográfica.

- Imágenes de satélite.

- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

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

Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Dirección de Información, Avalúos y Catastro, los propietarios y posesionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD Portoviejo para la actualización de la ficha catastral. Este ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Dirección de Información, Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del domino o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD Portoviejo.

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

Artículo 13.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

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

- Inclusión/reinclusión;

- Bajas de registros catastrales;

- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;

- Transferencia de dominio;

- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;

- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;

- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

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

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

CAPÍTULO II
APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 15.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Dirección de Información, Avalúos y Catastros, a través de la Dirección de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Portoviejo, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2016-2017, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

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

a) Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.- Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,

b) Predio sin edificación.- Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes.

TÍTULO III
DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I
DE LAS RESPONSABILIDADES

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II
DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 19.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. 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 20.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA.- Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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:

20.1. AVALÚO DEL TERRENO

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

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

del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

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

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

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

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Dirección de Información, Avalúos y Catastros. Este criterio también se aplicará para la zona rural.

20.2. CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por el Factor Resultante y por la superficie del terreno.

AT = VUS x FR x ST

AT = Avalúo del terreno

VUS= Valor Unitario del suelo

FR = Factor Resultante

ST = Superficie del terreno

Para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste 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:

Fr = Ff x Fp x Ft x Ffor x Fs x Fu x Fr

FF = Factor Frente

FP = Factor Profundidad

FT = Factor Topografía

Ffor = Factor forma

FU = Factor Ubicación

FS = Factor Superficie

FR= Factor de Riesgo

Factor Frente.- Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 6 metros, el avalúo del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 6 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 1.50 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 6 metros, como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés social. En estos casos y en el de los predios mayores de 6 mts., el factor será igual a 1.00.

Fórmula: FF= $\sqrt{(F/k)}$ (no será mayor a 1)

FF: Factor de frente

F: Frente de predio en estudio

k: Coeficiente igual 6

Factor Profundidad.- Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad - frente de un predio es mayor a cuatro veces.

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

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

FF: Factor por profundidad

F: Frente del predio

P: Profundidad del predio.

k: Coeficiente igual a 4.

Factor 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 está acorde a la tabla que a continuación se indica:

0	1.00
1	0.92
2	0.85
3	0.80
4	0.70

Factor Forma

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 numero de lados y por otra el numero de ángulos rectos internos existentes del predio. Para el 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 lados, 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	0.70	0.75								
	4	0.85	0.90	0.96		1.00					
	5	0.80	0.85	0.90	0.95						
	6	0.80	0.80	0.85	0.90	0.90	0.95				
	7	0.75	0.80	0.85	0.85	0.90	0.95				
	8	0.75	0.75	0.80	0.80	0.85	0.90	0.90			
	9 o +	0.70	0.75	0.80	0.80	0.80	0.85	0.85	0.90	0.90	0.95

En función de la cantidad de lados y de números de ángulos rectos existentes se escoge el coeficiente que esté 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 unitario de suelo publicado o provisional considerará el ajuste correspondiente.

1 -1200	1.00
1200.01 - 2500	0.95
2500.01 -5000	0.90
Myor a 5000	0.70

Factor Ubicación Dentro de la Manzana

Dependiendo de su ubicación respecto a la manzana, el predio podrá ser premiado o castigado de acuerdo a las siguientes características:

Ubicación	Factor
Intermedio	1.00
Interior	0.70
Más de un frente o esquinero	Tabla

El factor de esquina o con más de un frente a la vía pública, representa la oportunidad potencial de brindarle plusvalía al predio, se considerará un incremento porcentual a la superficie comercialmente aprovechable, partiendo de un solo incremento aplicado a todo el predio, conforme a la siguiente tabla:

Este incremento no aplicará en predios cuyas esquinas formen ángulos menores a 45º y mayores a 135º.

Tampoco aplicará para aquellos predios en donde una de las vialidades que conforman la esquina tenga una categoría inferior a calle.

Factor de esquina

Superficie en m2.	Habitacional	Comercial Baja	Comercial Alta	Otros
menor a a 200	1.05	1.10	1.15	1.00
200-400	1.03	1.10	1.15	1.00
400-700	1.02	1.10	1.15	1.00
700-200	1.01	1.05	1.10	1.00
+mayor a 2000	1.00	1.02	1.05	1.00
sin esquina	1.00	1.00	1.00	1.00

Factor de Riesgo

El factor de riesgo establece un factor de corrección que está en función de las siguientes afectaciones al predio:

Tipo de Riesgo	Factor
Sin Riesgo	1.00
Inundable	0.90
Deslizamiento Alta	0.85
Deslizamiento media	0.90
Deslizamiento baja	0.95
No Natural (por infraestructura)	0.95

20.3. AVALÚO DE EDIFICACIONES

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

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

20.4. CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

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

La Depreciación

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

AC = Avalúo de la Edificación + Avalúo Adicionales Constructivos

Avalúo edificación = S x Vu x Cc

Avalúo de los adicionales constructivos = Vac x S x Fc

FÓRMULA GENERAL

Ac = (S x Vu x Cc) + (Vac x Sa x Fc)

Ac = Avalúo de la Construcción.

S = El área o superficie de la construcción

Vu = Es el valor unitario de la construcción por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores unitarios de todos los rubros de estructura como armazón, paredes, entrepiso, cubiertas y acabados de pisos, paredes, tumbados, ventanas, vidrios y puertas.

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

Vac = Avalúo del adicional Constructivo.

Sa = Superficie o volumen del adicional constructivo.

Fc = Factor de corrección.

VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN

VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE ESTRUCTRURA/ PAREDES	**1-3 PISOS**					**4-5 PISOS**				**6-9 PISOS**				**MAS DE 9 PISOS**			
	ACABADOS					**ACABADOS**				**ACABADOS**				**ACABADOS**			
	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**B**	**C**	**D**	**E**	**C**	**D**	**E**	**F**	**C**	**D**	**E**	**F**
HORMIGON ARMADO	**81**	**153**	**236**	**322**	**457**	**170**	**258**	**355**	**500**	**271**	**398**	**566**	**633**	**298**	**415**	**605**	**657**
ACERO HIERRO	**75**	**138**	**221**	**314**	**443**	**147**	**243**	**348**	**489**	**264**	**382**	**546**	**627**	**288**	**417**	**551**	**734**
LADRILLO BLOQUE	**67**	**122**	**192**	**295**	**426**	**133**	**208**	**319**	**442**	**221**	**343**						
MADERA	**50**	**117**	**199**	**310**	**397**	**128**	**183**	**345**									
CAÑA	**33**	**43**															
NO TIENE	**10**	**24**															

El valor del metro cuadrado de construcción establecido en la tabla, se determina en relación al tipo de estructura detallado en la ficha catastral, número de pisos y categoría de acabados, en el Presupuesto y Análisis de Precios Unitarios, que es un documento componente de la presente Ordenanza.

La categoría de acabados es el promedio de las que se tiene en la ficha catastral, para eso se debe promediar de los 6 tipos de acabados que tenemos y en función de eso ver en que categoría encaja, tomando en cuenta que los acabados A, son los más económicos y los acabados F son los de Lujo o más costosos.

CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS

TIPO TERMINADO	VALORES	
	DESDE	HASTA
A	0	15
B	16	30
C	31	50
D	51	65
E	66	80
F	>80	

TABLADE VALORIZACIÓN DE ACABADSO

PISO 25						
MARMOLPORCELANATO		CERÁMICA-MADERA		BALDOSA-VINIL	ENLUCIDO	NO TIENE
CLASE A	CLASE B	CLASE A	CLASE B			
25	21	16	13	8	4	0

PAREDES 18				
VIDRIO	ALUCOBÓN7ESPACATO	DUELAS	ENLUCIDO	NO TIENE
18	15	10	4	0

TUMBADO 12				
CIELO RAZO	MODULARES DIVERSOS	MADERA	ENLUCIDO-CHANFEADO	NO TIENE
12	10	8	4	0

CUBIERTA 30						
TEJAS	POLICARBONATO-ACRÍLICO	BALDOSA, CERÁMICA, SIMILARES	ASBESTO CEMENTO	STELL PANEL/ZINC	CADE	NO TIENE
30	25	20	16	16	4	0

VENTANAS 8					
ALUMINIO ANODIZADO	ALUMINIO COMÚN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA ORDINARIA	NO TIENE
18	14	11	8	4	0

VIDRIOS 7				
LAMINADO-PORALIZADO-REFLECTIVO	BRONCE-COLOR	CLARO	CATEDRAL	NO TIENE
7	5	4	2	0

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

20.5. VALORACIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

Se calcula en base a los costos que tienen los adicionales constructivos mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

Tipo de Adicional	Unidad de medida	Valor Unitario USD$
MUROS		
Muro de Hormigón Armado	m3	245.53
Muro de Hormigón Ciclópeo	m3	113.78
Muro de Piedra	m3	75.08
Muro de Gaviones	m3	48.75

CERRAMIENTOS

Ladrillo/Bloque Sin Acabados	m2.	15.33
Ladrillo/Bloque, Enlucido	m2.	21.40
Malla sobre Mampostería	m2.	27.80
Hierro sobre Mampostería	m2.	71.75
Piedra	m2.	75.08
Hierro	m2.	71.74
Caña	m2.	4.18
Enmallado	m2.	27.80
Alambre de Púa	m2.	3.19
Cerco Vivo	m2.	8.59

INSTALACIONES ESPECIALES

Piscina	m2.	1,008.84	INCLUYE EQUIPOS
Ascensor	Unidad	16,473.80	VALOR POR PARADA O PISO
Escalera Eléctrica	Unidad	80,000.00	VALOR POR PISO,
Cisterna	m2.	54.03	SOLO OBRA CIVIL

20.6. FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN Y FACTORES PARA CORRECCIÓN DE LOS ADICIONALES

Se consideran los siguientes factores de corrección:

FACTOR USO:

Nº	FACTOR	GRUPO	USO	CODIGO
1	1.00	HABITACIONAL (Incluye comercios menores, servicios de confección y compostura a nivel artesanal)	ALMACÉN/COMERCIO MENOR/LOCAL	2
			BATERÍA SANITARIA	8
			BODEGA	9
			CASA	12
			CASA BARRIAL	13
			CIRCULACIÓN PEATONAL, CUBIERTA, HALL, CORREDOR, GRADAS	18
			CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA	19
			CUARTO DE MAQUINAS/BASURA	22
			DEPARTAMENTO	23
			GARITA GUARDIANÍA	32
			LAVANDERÍA EDIFICIO	41
			MEZZANINE	43
			PARQUEADERO EDIFICIO	51
			PATIO/JARDÍN	52
			PORCHE	56

			TANQUE DE AGUA/CISTERNA	65
2	**1.15**	**INDUSTRIAL**	BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL	10
			GALPÓN	31
			NAVE INDUSTRIAL	46
3	**1.00**	**OFICINAS ADMINISTRACIÓN**	OFICINA PRIVADA	47
			OFICINA PUBLICA	48
4	**1.30**	**COMERCIAL (Comercios con área ocupada superior a 1000 m2)**	CENTRO COMERCIAL	15
			COMERCIO ESPECIALIZADO	20
			GASOLINERA	33
			LAVADORA DE AUTOS	39
			MERCADO	42
			RESTAURANTE/BAR	59
5	**1.20**	**BANCARIO FINANCIERO**	BANCO/FINANCIERA	6
6	**1.15**	**HOSPEDAJE HOTELERÍA**	HOSTAL	34
			HOSTERÍA	35
			HOTEL	36
			MOTEL	45
7	**1.00**	**EDUCATIVO**	AULA	4
			CENTRO CULTURAL	16
			COLEGIO/BACHILLERATO	76
			CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA	81

			CENTRO DE EDUCACIÓN INICIAL	82
8	**1.10**	**SALUD**	DISPENSAR MEDICO/CENT DE SALUD	25
			SALA DE HOSPITALIZACIÓN	64
			CLÍNICA	80
9	**1.00**	**DEPORTIVO CUBIERTO**	ESCENARIO DEPORTIVO CUBIERTO	27
			PISCINA CUBIERTA	53
10	**1.00**	**DEPORTIVO ABIERTO**	ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS	26
			PISCINA DESCUBIERTA	54
11	**1.00**	**DEPORTIVO ABIERTO (CANCHAS)**	CANCHAS DE CÉSPED SINTÉTICO	68
			CANCHAS ENGRAMADAS	69
			CANCHAS ENCEMENTADAS	70
			CANCHAS DE ARCILLA	71
12	**1.00**	**RECREATIVO ABIERTO**	MIRADOR	44
			FUENTE DE AGUA/ESPEJO DE AGUA	72
13	**1.00**	**RECREATIVO CUBIERTO**	AUDITORIO	3
			BAÑOS SAUNA/HIDROMASAJE/SPA	7
			DISCOTECA/KARAOKE/PENAS	24
			PROSTÍBULO/CASA DE CITAS	57
			SALA COMUNAL/JUEGOS/GIMNASIO	61

			SALA DE CINES/TEATRO	62
14	**1.10**	**ASISTENCIA SOCIAL**	CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	17
			CENTRO DE REHABILITACIÓN	75
15	**1.15**	**CENTRALES Y PLANTAS**	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	55
16	**1.00**	**SEGURIDAD**	ESTACIONES DE BOMBEROS	29
			RECLUSORIO	58
			RETEN POLICIAL/CUARTEL	60
			UNIDAD POLICIAL COMUNITARIA	79
17	**1.00**	**SERVICIO FUNERARIO**	CEMENTERIO	14
			FUNERARIAS	30
18	**1.20**	**CULTO RELIGIOSO**	CONVENTO	21
			IGLESIA/CAPILLA	37
			SALA DE CULTO	63
19	**1.10**	**ANDEN TERMINALES**	AEROPUERTO	1
			TERMINAL TERRESTRE	66
			TERMINAL MARÍTIMO	67
20	**1.00**	**PARQUEADERO CUBIERTO / SERVICIOS**	PARQUEADERO CUBIERTO	49
21	**0.11**	**SERVICIOS**	BALCÓN/TERRAZA	5
			LAVANDERÍA DE ROPA	40
			TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ	73

			TALLER DE METAL MECÁNICA	74
			RADIO	77
			TELEVISORA	78
22	**0.45**	**AGROPECUARIO**	CABALLERIZA/ESTABLO	11
			ESTABLO	28
23	**0.09**	**AGRÍCOLA**	INVERNADERO	38

DEPRECIACIÓN

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

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

Vd= Valor Depreciado o valor de la construcción Usada

Vn= Valor Nuevo

R = Porcentaje no depreciable o Residuo (Parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

D= Factor determinado por tabla

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

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

% E = EC / Vu

% E = % de la edad combinada con el estado de conservación = D

EC = Edad de la Construcción

Vu = Vida Útil

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

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	**TIPO CONSTRUCCIÓN**	**VIDA ÚTIL**	**% RESIDUAL**
ACERO / HIERRO	EDIFICIOS	70	10
ACERO / HIERRO	CASAS	55	9
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	65	10
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	55	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	40	5
MADERA	CASAS	30	3
NO TIENE	CASAS	40	5

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

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

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	**COEFICIENTE**
MUY BUENO	1
BUENO	2
REGULAR	3
MALO	4

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

RANGO % DE EDAD/ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
	1	2	3	4
	%			
1-2	-	2.52	18.10	52.60
2-8	4.32	7.88	22.60	55.21
8-15	8.63	10.93	25.16	56.69
15.20	12.00	14.22	27.93	58.29
20- 25	15.63	17.75	30.89	60.00
25 - 30	19.50	21.53	34.07	61.84
30 -35	23.63	25.55	37.45	63.80
35 - 40	28.00	29.81	41.03	
40 - 45	32.63	34.32	44.82	
45 - 50	37.50	39.07	48.81	
50 - 55	42.63	44.07	53.01	
55 - 60	48.00	49.32	57.41	
60 - 65	53.63	57.80	62.02	
65 - 70	59.50	60.52		
> 70				

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

e. COEFICIENTES SEGÚN SU ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

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

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

ESTRUCTURA	*NÚMERO DE PISOS*			
	1-3	4-5	5-9	>9
	USD $ por m2			
HORMIGÓN ARMADO	175	195	300	330
ACERO / HIERRO	170	185	295	325
LADRILLO / BLOQUE	140	154	265	
MADERA	125	135		
CAÑA	110	120		
NO TIENE				

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

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

f. 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.

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

AV =AT + AC + AAC

TÍTULO IV
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

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

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

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

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Portoviejo.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o

jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.

4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

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

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

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

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

CAPÍTULO II
DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2016, será el que resulte de aplicar las tarifas que constan en la siguiente tabla, aprobado en la presente ordenanza:

RANGO AVALÚO EN SBU		FRACCIÓN BÁSICA USD $	TARIFA A LA FRACCIÓN EXCEDENTE POR MIL
-	25.00	0	0.80
25.01	100.00	7.44	1.00
100.01	200.00	37.2	1.20
200.01	300.00	89.28	1.40
300.01	600.00	167.40	2.00
600.01	1,200.00	446.40	2.50
1,200.01	En adelante	1,116.00	3.00

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

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

1. Tendrán exoneración permanente:

1.1. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.

1.3. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

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

1.4. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.

1.5. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.

2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

- En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

- A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

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

- Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.

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

- Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

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

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

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

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

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

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

   - Copia notariada de las páginas del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.

   - Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.

   - Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

4. Los ancianos mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.

5. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención 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.

TÍTULO V
DE LA DETERMINACIÓN
DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD,
E IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES

CAPÍTULO I
DEL CATASTRO, AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES, BASE IMPONIBLE, TARIFA IMPOSITIVA E IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 30.- METODOLOGÍA Y DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, TARIFA E IMPUESTO PREDIAL RURAL. Para la determinación del avalúo de la propiedad de los predios rurales, se utilizará la información entregada como parte de la ejecución del proyecto mediante el convenio suscrito entre el GAD Portoviejo y el MAGAP-PRAT, programa SIGTIERRAS.

Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DEL SUELO.- Para es-tablecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático (variables), clasificado en seis unidades o grupos:

Unidad
RIEGO
PENDIENTE
EDAD DE PLANTACIONES FORESTALES Y FRUTALES PERENNES
ACCESIBILIDAD A VIAS DE PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN, Y A CENTROS POBLADOS
TITULARIDAD DE PREDIOS
DIVERSIFICACIÓN

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \cdots + (S_n \times P_n)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas
$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea ($USD/ha)

a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana.- Son aquellos que encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana:

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Factor de aplicación para subpredios según el riego

RIEGO - FR	
DESC_RIEGO	**COEF_RIEGO**
PERMANENTE	1,3
OCASIONAL NO TIENE	1,1 1
NO APLICA	1

Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

PENDIENTE - FP			
CLAS_PEND	**PORC_PEND**	**DESC_PEND**	**COEF_PEND**
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	0,95
3	10 - 20	MEDIA	0,90
4	20 - 35	FUERTE	0,80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,75
6	45 - 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \cdots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:
FP = Factor de Pendiente del Predio
$A_{1\cdots n}$ = Área de Intersección
$fp_{1\cdots n}$= Factor pendiente del área de intersección
A_t= Área Total

Factor de aplicación para subpredios según la edad:

EDAD - FE	
DESC_EDAD	**COEF_EDAD**
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,95
FIN DE PRODUCCION	0,9
NO APLICA	1

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

ACCESIBILIDAD - FACC		
CLAS_ACCES	**DESC_ACCES**	**COEF_ACCES**
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,15
3	MODERADA	1,00
4	REGULAR	0,85
5	BAJA	0,70
6	MUY BAJA	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \cdots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:
FA = Factor de Accesibilidad del Predio
A_1 = Área de Intersección
fp = Factor Accesibilidad
A_t= Área Total

Factor de aplicación para predios según la titularidad:

TITULARIDAD - FT	
DESC_TITUL	**COEF_TITUL**
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,95
S/I	1

Factor de aplicación para predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	1,00	

Artículo 32.- DETERMINACIÓN DEL *DE LA EDIFICACIONES Y DE REPOSICIÓN*

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado ($USD/m^2), que se indican en el *Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m^2)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m^2)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$
$$V_d = V_a \times f_t$$
$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	*ACABADO*	*VALOR (CI)*
1	*TRADICIONAL – BASICO*	*0,10*
2	*ECONOMICO*	*0.15*
3	*BUENO*	*0.20*
4	*LUJO*	*0.25*

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	74,78	78,18	81,58	84,98
2	Acero	73,45	76,79	80,12	83,46
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,42	60,03	62,64	65,25
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,61	19,46	20,30	21,15

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20

99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t}\right) + \left(\frac{E}{V_t}\right)^2\right) \times 0.50\right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación
E = Edad de la estructura
V_t = Vida útil del material predominante de la estructura
C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA **OPCION 2** (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA **OPCION 1** (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

VALORES EN US$ POR m² DE MEJORAS

MATERIAL / MEJORAS	HORMIGÓN	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO Y VIDRIO	PLÁSTICO O LONA	OTRO
ESTABLO GANADO MAYOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
ESTABLO GANADO MENOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
GALPÓN AVÍCOLA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
PISCÍNAS PISCÍCOLAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,08	-
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERNADEROS	-	-	-	38,33	54,89	-	-	-	54,89	38,33	-
TENDALES	29,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-

Artículo 33.- DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUETO PREDIAL RURAL.- Las tarifas a aplicar sobre la base imponible serán las indicadas en la siguiente tabla.

RANGO AVALÚO EN SBU		FRACCIÓN BÁSICA USD $	TARIFA A LA FRACCIÓN EXCEDENTE, POR MIL
-	15	-	0.4
15.01	100	2.22	0.5
100.01	300	18.5	0.6
300.01	600	66.6	0.7
600.01	800	155.4	0.8
800.01	1,200.00	236.8	1
1,200.01	En adelante	444	1.2

Artículo 34.- MANTENIMIENTO DEL CATASTRO RURAL.- Para la consideración del avalúo de la propiedad de los predios rurales, se consideran todas las actualizaciones realizadas por el Departamento de Información de Avalúos y Catastros.

Artículo 35.- EXONERACIONES Y REBAJAS DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. Están exentos del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

a) Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Artículo 225 de la Constitución de Republica;

c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;

d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Artículo 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.

g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a Finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal 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; y,

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;

2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;

3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;

4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley; y.

5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Artículo 36.- DEDUCCIONES.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaría, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Artículo 37.- EXENCIONES TEMPORALES.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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.

Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones

consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 20 de diciembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respectos del siguiente ejercicio económico.

Artículo 38.- LOTES AFECTADOS POR FRANJAS DE PROTECCIÓN.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Artículo 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

CAPÍTULO II
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 39.- EMISION DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Portoviejo, 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 40.- RECIBOS PROVISIONALES.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

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

Artículo 41.- 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 42.- 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, aún cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

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

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

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

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

Artículo 43.- 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 44.- 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 45.- 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 46.- 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 47.- 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 48.- 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 49.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- 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 Portoviejo. 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 50. - RECLAMOS Y RECURSOS.- Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

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

Artículo 51.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director de Información, Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

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

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

Artículo 52.- 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 Dirección de Información, Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO VI
DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 53.- 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 Portoviejo, 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 Dirección de Información, 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 y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD Portoviejo 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. Las instituciones y dependencias mencionadas a continuación tendrán las siguientes obligaciones:

   a. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Información, Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

   • Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,

   • Particiones entre condóminos.

   • Adjudicaciones por remate y otras causas.

   • Hipotecas que hubieren autorizado.

     Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios

que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director de Información, Avalúos y Catastros.

b. Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Jefe o Director Provincial del Registro Civil, deberá enviar al Gobierno Municipal un reporte de los ciudadanos y ciudadanas de 65 años en adelante, que hayan fallecido en el mes anterior.

c. Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 54.- 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 Dirección de Información, 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 Portoviejo.

- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

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

Artículo 55.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.- Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

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

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

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD Portoviejo, 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 56.- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o la Dirección de Información, Avalúos y Catastros otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Dirección de Información, 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 Dirección de Información, 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 Portoviejo. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo al Manual de Políticas y Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento de la Dirección de Información, Avalúos y Catastros, aprobado.

Artículo 57.- 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 obligado a catastrarla en el Departamento de Información, 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 Portoviejo.

Artículo 58.- FACULTAD SANCIONADORA DEL DIRECTOR DE INFORMACIÓN, AVALÚOS Y CATASTROS.- El Director de Información, Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.

2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.

3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 59.- 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 60.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del Director de Información, 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 61.- 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 (UTMGR). Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la UTMGR certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Dirección de Información, Avalúos y Catastros.

SEGUNDA: La información predial de las cabeceras parroquiales, también será incorporada conforme a los parámetros de valoración urbana que se señalan en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Para la emisión del impuesto predial urbano del año 2016, se considerará como tarifa máxima al excedente, el 1.40 por mil en base a la tabla incluida en el artículo 27 de la presente Ordenanza. A partir del año 2017 se deberá ajustar al contenido del artículo antes mencionado.

SEGUNDA: Para la emisión del impuesto predial rural del año 2016, se considerará como tarifa máxima al excedente, el 0.70 por mil en base a la tabla incluida en el artículo 33 de la presente Ordenanza. A partir del año 2017 se deberá ajustar al contenido del artículo antes mencionado.

TERCERO: Los predios rurales que resulten identificados en la ejecución del proyecto de actualización del catastro que se está realizando mediante el convenio con el Programa MAGAP-PRAT SIGTIERRAS, que se entregará después del 31 de diciembre de 2015, se incorporarán al catastro de predios de manera inmediata y se emitirá el respectivo título de crédito por concepto del impuesto predial.

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 Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, BIENIO 2014-2015; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural, 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, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución.

Dado en la parroquia Abdón Calderón del cantón Portoviejo, a los once días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Ing. Agustín Casanova Cedeño, Alcalde de Portoviejo.

f.) Dr. David García Loor, Secretario Concejo Municipal.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, PARA EL BIENIO 2016-2017, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 9 y 11 de diciembre de 2015, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 11 de diciembre de 2015.

f.) Dr. David García Loor, Secretario Concejo Municipal.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil quince, las 09H45.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, en tres ejemplares 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 Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, PARA EL BIENIO 2016-2017.

f.) Dr. David García Loor, Secretario Concejo Municipal.

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 15 de diciembre de 2015.- 10H15.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **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 Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, PARA EL BIENIO 2016-2017 y procédase de acuerdo a la Ley.

f.) Arq. Carlos Vázquez Andrade, Alcalde de Portoviejo - E.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Arq. Carlos Vázquez Andrade, Alcalde del cantón Portoviejo - E, el día martes 15 de diciembre de 2015, a las 10H15.- Lo Certifico:

f.) Dr. David García Loor, Secretario Concejo Municipal.