



SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón La Joya de los Sachas: Para la determinación, emisión, recaudación y exenciones de la contribución especial de mejoras por la ejecución de la obra “Adoquinado de las calles en los barrios Libertad y 5 de Agosto”	2
- Cantón Portoviejo: Reformatoria a la Ordenanza para la determinación, administración, control y recaudación de los tributos a las actividades económicas	19
- Cantón San Fernando: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027	39

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS****ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, RECAUDACIÓN Y EXENCIOS DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA: "ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA"****CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 11, numeral 2, establece que todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio-económica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación. El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promueva la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

Que, el numeral 5 del artículo 37 de nuestra Norma Suprema, establece: "El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos:
5. Exenciones en el régimen tributario."

Que, la misma Carta Fundamental en su artículo 47, preceptúa:

"Art. 47.- El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social.

Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a:

(...) 4. Exenciones en el régimen tributario..."

Que, el Artículo. 35 de la Constitución de la República hace referencia a las personas y grupos de atención prioritaria; las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de la libertad y quienes adolezcan de enfermedades, catastróficas o de alta complejidad, reviran atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad.

Que, el Artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y en concreto el Artículo 264 de la misma carta magna señala como competencia exclusiva de los gobiernos municipales el crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el artículo 264 de la Constitución, estipula: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
(...) 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras..."

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales."

Que, nuestra Norma Fundamental establece en Artículo 285 que la política fiscal tendrá como objetivos específicos: el financiamiento de servicios, inversión y bienes públicos; la redistribución del ingreso por medio de transferencias, tributos y subsidios adecuados; y por su parte el Artículo 300 nos enseña que “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

Que, el Artículo 301 de la Constitución de la República establece que sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD-, en su artículo 7, inciso primero, dispone: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.”

Que, el COOTAD en el literal e) del artículo 55, establece como una de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipales, el de: “Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”

Que, en las letras a), b) y c) del artículo 57 del COOTAD, se establece como atribuciones del Concejo Municipal, las siguientes:

“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;...”

Que, el COOTAD en su artículo 169, determina:

“Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria.- La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para el efecto se requerirá un informe que contenga lo siguiente:

a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero;
b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; y,
c) Las medidas de compensación de aumento de ingresos en los ejercicios financieros. La previsión del impacto presupuestario y financiero de las medidas de compensación no será menor a la respectiva disminución del ingreso en los ejercicios financieros para los cuales se establecerán metas fiscales.

Las medidas de compensación consistirán en la creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o el aumento de alícuotas, y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Artículo 186 recalca la facultad tributaria de los gobiernos municipales para crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción.

Que, el COOTAD en su Artículo 569 señala que "El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública. Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes."

Que, el COOTAD en su artículo 575, preceptúa: "**Sujetos pasivos.**- Son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al alcalde de conformidad con este Código."

Que, el artículo 576 del COOTAD, estipula: "**Carácter de la contribución de mejoras.**- La contribución especial tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario. Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, realizado antes de la iniciación de las obras."

Que, la misma norma ibídem, en su artículo 577, dispone: "**Obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras.**- Se establecen las siguientes contribuciones especiales de mejoras por:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana

Que, con fecha 14 de julio de 2016 se expidió la ordenanza general de determinación y recaudación de las Contribuciones Especiales de mejoras, por obras ejecutadas en el cantón la Joya de los Sachas, en la cual en su Art. 10, prescribe que el cobro y cálculo de la CEM, el concejo Municipal emitirá las ordenanzas Específicas necesarias para cada caso.

Que, en el año 2016, el GAD Municipal de La Joya de los Sachas realizó la entrega recepción definitiva de la obra: "ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS".

Que, con el fin de verificar el estado social y económico de la población que se ubica dentro del área de influencia de la obra, el GAD Municipal procedió a realizar el estudio socio económico, el cual contiene los siguientes elementos:

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA DEL PROYECTO: "ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS" realizado por la MSC. MARITZA PUENTESTAR el 01 de diciembre del 2021.

1. Introducción

Este documento contiene el análisis socioeconómico de las personas cuyas propiedades se encuentran en el área de influencia del proyecto de infraestructura, “ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”. El análisis social y económico de una población permite a las diferentes entidades sean públicas o privadas, tomar decisiones para desarrollar estrategias que permitan a la colectividad crecimiento y desarrollo económico. Dichas decisiones son medidas adoptadas a partir de un análisis generado a través de metodologías de diagnóstico poblacional, que infieren en la situación de los hogares de forma individual e impactan a la sociedad de forma colectiva. El análisis de la población es esencial, puesto que se lo realiza en situ, analizando la situación social y económica real de los hogares.

2. Objetivo General

- Identificar el nivel socio-económico de los hogares beneficiados por el proyecto “Adoquinado de las calles en los barrios Libertad y 5 de Agosto del Cantón la Joya de los Sachas”.

2.1. Objetivos Específicos

- Desarrollar un diagnóstico socio-económico a partir de la información obtenida con la aplicación de encuestas a los jefes/as de hogar propietarios/rias de las viviendas beneficiadas por el proyecto: “Adoquinado de las calles en los barrios Libertad y 5 de Agosto del Cantón la Joya de los Sachas”, para conocer la capacidad de pago que tienen las personas que sustentan los hogares.
- Obtener el ingreso per cápita de los beneficiarios del proyecto para distribuirlos por quintiles y establecer en cuál quintil se encuentran la mayoría de las familias beneficiarias de los proyectos, lo cual permitirá ordenar a la población en estratos por nivel socioeconómico, desde la que menos renta hasta la que más renta percibe.

3. Legal

Que, el Artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y en concreto el Artículo 264 de la misma carta magna numeral 5 señala como competencia exclusiva de los gobiernos municipales el “crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el Artículo 301 de la Constitución de la República establece que sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones; Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Artículo 186 recalca la facultad tributaria de los gobiernos municipales para crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas,

tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción;

Que, el COOTAD en su Artículo 569 señala que “El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública”

Que, el COOTAD en su Artículo 569 señala que “Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes.

”; En ejercicio de las competencias establecidas por el Concejo Municipal en los literales a, b y c del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En este contexto se torna evidente la necesidad de realizar análisis socioeconómicos de la población que se beneficia de los proyectos que los gobiernos municipales desarrollan. Para que, tomando estos estudios como referencia, los consejos municipales que son quienes tienen la potestad de disminuir o exonerar el pago de las contribuciones especiales puedan decidir qué hacer de forma más acertada y cercana a la realidad poblacional.

4. Metodología del análisis socio-económico

Tal como se describe en la Justificación la metodología utilizada para el análisis socio económico se ha determinado en base a indicadores que el INEC y la CEPAL, registran dentro de sus cerca de 130 indicadores para el desarrollo de análisis socio-económicos. Con este antecedente el presente estudio, se ha desarrollado en base a tres variables:

- Nivel de Estudios
- Nivel de Ingresos/Egresos
- Tipo de empleo
- Tipo de vivienda

Con las variables antes mencionadas se realiza un proceso en primera instancia de investigación de campo con la aplicación de encuestas (Anexo A), a beneficiarios del proyecto, para luego elaborar el análisis socioeconómico con la información cuantitativa obtenida y que permite la presentación de tres escenarios: A) Socio-económico y, B) Porcentaje de la capacidad de pago que tendrían los hogares beneficiarios de la obra, C) Análisis de Dimensiones.

Cabe mencionar que, para la obtención de datos más acertados y válidos, luego del proceso de elaboración del cuestionario y antes de su completa aplicación se realizó una prueba piloto que consistió en aplicar la encuesta elaborada a una cantidad de personas

con muestreo al azar de la población; permitiendo su mejoramiento tanto en forma como en fondo. Con los errores observados en esta prueba piloto y con sus correcciones se realizó la primera validación de la encuesta.

Cabe indicar que para lograr la diferenciación por nivel socio-económico de los pobladores, se lo hace a través de quintiles, que según el INEC: "El análisis de los quintiles se refiere a los porcentajes del total de ingresos que percibe cada quinto de los hogares: así el quintil 1 corresponde al de los hogares de más bajos ingresos, y el quintil 5 a aquel de más altos ingresos".

El análisis por medio de quintiles se ha generalizado en todo el mundo y en todos los países cuando se analiza la distribución de los ingresos se hace uso de esta medida estadística. El uso de los quintiles simplifica enormemente el análisis de la distribución de ingresos y le confiere un grado de sencillez asequible a muchas personas, tanto es así que el uso de los quintiles no solamente se usa en la distribución de ingresos sino además en una serie muy grande de fenómenos tanto económicos como sociales y de otra índole.

Tabla 1: Promedio del ingreso per cápita según quintiles

Desagregación	Ingreso per cápita		
	Promedio	Mínimo	Máximo
Quintil 1	48,03	0,33	75,00
Quintil 2	98,39	75,33	121,25
Quintil 3	150,36	121,33	183,00
Quintil 4	231,44	183,13	300,00
Quintil 5	572,09	300,17	27.000,00

Fuente: Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo, 2019 – ENEMDU
Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos-INEC

El siguiente cuadro muestra el promedio de ingreso familiar por quintil obtenido de la multiplicación del promedio de miembros del hogar en la provincia de Orellana por el promedio de ingreso per-cápita según quintiles dado por el INEC.

Tabla 2: Promedio de ingreso familiar por quintil

Quintiles	Clase	Promedio de ingreso en la familia por quintil
Q1 quintil 1 (1/5 de la población)	Clase Pobre	Q1 (195,49)
Q2 quintil 2 (1/5 de la población)	Clase Media Baja (vulnerable a la pobreza)	Q2 (400,43)
Q3 quintil 3 (1/5 de la población)	Clase Media (vulnerable a la pobreza)	Q3 (611,96)
Q4 quintil 4 (1/5 de la población)	Clase Media Alta	Q4 (941,94)
Q5 quintil 5 (1/5 de la población)	Clase Alta	Q5 (2328,38)

Fuente: Tabla Nro. 1

5. Población y muestra

5.1. Población

El número de predios de las familias que se encuentran en el área de influencia de la obra de infraestructura: “Adoquinado de las calles en los barrios Libertad y 5 de Agosto del Cantón la Joya de los Sachas” es de 72, siendo esta la población total beneficiaria del proyecto. Es necesario mencionar que la población a la que se hace referencia son personas propietarias de los predios y varios de ellos poseen más de un predio, por lo que la población se reduce del total de personas que se encuentran como beneficiarias del proyecto en el archivo catastral. Así 34 son los propietarios de los predios a quienes se les aplicó la encuesta y los demás son personas que por diversos motivos como por ejemplo rechazo, lote vacío, propiedad del GAD no se obtuvo información. Al ser una población pequeña no se realizó cálculo de la muestra y se aplicó la técnica de investigación: encuesta, a todos los beneficiarios. En este contexto la población se reduce a 34 beneficiarios quienes efectivamente entregaron la información solicitada.

Tabla 3: Número de predios encuestados

Detalle	Cuenta de Vivienda
Propiedad del GAD	2
Inhabitada	1
Nadie en casa	13
Rechazo	11
Lotes vacíos	11
Propietarios	34
Total, general	72

Fuente: Encuestas aplicadas a los propietarios de los predios beneficiarios del proyecto, 2021

La encuesta se realizó a 34 propietarios encontrados en las viviendas de ellos, 7 tienen más de un lote vacío adicional, 13 personas a las que no se contactó ni por teléfono ni en casa luego de tres visitas y tres llamadas, una casa inhabilitada, 11 rechazos y dos propiedades del GAD. Es necesario aclarar que en adelante los análisis se realizaron con una población total de 34 jefes de hogar; puesto que son las personas beneficiarias a quienes se encuestó los cuales entregaron la información solicitada de forma voluntaria.

5.2 Edad de los beneficiarios

No existe mayoría en un solo rango de edad, al contrario, la población tanto de padres como de madres de familia se dispersa entre todos los rangos, lo que si puede observarse es que más de la tercera parte de padres de familia sobrepasa los 55 años de edad y el 50% de madres de familia se halla entre los 45 a 59 años y un porcentaje no mayoritario pero muy significativo sobrepasa los 70 años de edad.

6. Conclusiones

- La mayoría de familias el 68% pertenece a los quintiles 1, 2 y 3, es decir, la población que pertenece a la clase pobre, media baja y media, cuyo ingreso se halla en un rango entre \$ 0 y \$ 400,00, para los quintiles 1 y 2, con un promedio de ingreso familiar de \$166,00 para el quintil 1 y \$ 334,00 para el quintil 2, valores muy por debajo del SBU del 2021 que es de \$400,00 y por debajo de la canasta vital que en promedio de enero a septiembre del 2021 fue de \$ 501,50, las personas del quintil 3 tienen un promedio de ingreso familiar de \$ 489,00 las cuales tampoco alcanzan la canasta vital y cabe mencionar que estos beneficiarios tampoco podrán alcanzar la canasta básica familiar que en promedio de enero a septiembre del 2021 fue de \$ 711,63 pues no les alcanza ni para la vital..
- Las familias del quintil uno tienen un promedio de ingreso por persona de \$ 44,00, en el quintil dos \$ 74,00, valores que están por debajo de la línea de pobreza que junio del 2021 según el INEC se ubicó en \$ 84,71 mensuales per cápita; mientras que la pobreza extrema en \$ 47, 74 mensuales per cápita, lo cual se traduce en que el quintil uno investigado se halla por debajo de la línea de pobreza extrema y el quintil dos por debajo de la línea de la pobreza, lo que conlleva a indicar que con estos fundamentos el 42% de las familias son identificados como pobres por ingresos.
- Los hogares diagnosticados, tienen una capacidad de pago baja del 3,93%; puesto que este valor se halla por debajo del límite inferior dado para la capacidad de pago que es el 10%.
- La mayoría de beneficiarios son de estado civil casado, por ende, deben mantener a la familia lo cual se traduce en mayor gasto, una gran parte de la población, el 43% de los beneficiarios padres de familia se hallan en una edad que sobrepasa los 54 años; es decir, ya poseen años de experiencia laboral, pero pueden tener dificultad de encontrar trabajo de no tenerlo, el 49% de madres de familia sobrepasa los 55 años; por otro lado, el 53% y el 45% de padres y madres de familia respectivamente solo ha terminado la primaria. También se observó que el 73% de madres de familia no tienen ingresos económicos ya que se dedican a trabajar en quehaceres domésticos de sus hogares.

7. Recomendación

- Se recomienda que el Concejo Municipal analice el presente informe socioeconómico, para que pueda tomar decisiones de acuerdo a lo que establece el Art 569 del COOTAD.

- Se podría disminuir el pago por contribución especial de mejoras de forma parcial y de acuerdo a lo establecido en la ley y en función de los resultados obtenidos en el presente informe.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con lo determinado en el artículo 7 y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, RECAUDACIÓN Y EXENCIONES DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA: "ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS"

**CAPITULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- Objeto.- El objeto de esta Ordenanza es establecer el marco normativo para la determinación, emisión recaudación y exenciones de la contribución especial de mejoras a los propietarios de los predios beneficiarios de la obra: "ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS".

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente Ordenanza es de aplicación obligatoria para todas las personas propietarias de los bienes inmuebles que se encuentran dentro del área de influencia en la zona urbana de la cabecera cantonal de La Joya De Los Sachas donde el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas, ejecutó la obra: ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS".

Art 3.- Hecho Generador. - El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles establecidas en el área de influencia establecida en la presente Ordenanza, por la obra: ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS".

En esta obra pública, la Dirección relacionada con el objeto de la obra, determinará el periodo de vida útil en función del informe técnico relacionado al diseño de las mismas, en dicho periodo, la Municipalidad se encargará del mantenimiento y conservación de tal obra, sin que en ellos, se pueda imponer contribuciones adicionales a las obras ejecutadas con cargo a su mantenimiento o conservación.

Art. 4.- Sujeto activo. - El sujeto activo de la Contribución Especial de Mejoras, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas en cuya jurisdicción se ejecutó la obra y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se determinan en la presente Ordenanza.

Art. 5.- Sujeto pasivo. - Son sujetos pasivos de las contribuciones especiales de mejoras y están obligados a pagarla, los propietarios de los inmuebles beneficiarios por el

"ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS" que regula esta Ordenanza, sean personas naturales o jurídicas, que se encuentren comprendidos dentro de la zona de influencia o beneficio, con las excepciones determinadas en la presente Ordenanza.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Joya de los Sachas, absorbe con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establecen.

En caso de sucesiones indivisas o de comunidades de bienes, el pago podrá demandarse a todos y cada uno de los propietarios.

Art. 6.- Carácter de la contribución especial de mejoras.- La contribución especial de mejoras tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario.

Art. 7.- Alcance.- En todo el texto de la presente Ordenanza que diga "la obra", se entenderá que se refiere a la obra: ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS"

CAPÍTULO II DETERMINACIÓN DE LAS OBLIGACIONES

Art. 8.- Determinación del costo de la obra y base imponible de la contribución. - El costo de la obra que se considera para determinar la base imponible de la contribución especial de mejoras de la obra objeto de la presente ordenanza, en concordancia con las señaladas en el Art. 588 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se considerara los siguientes costos, en cuanto sean aplicables a la ejecución de la obra:

El valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueron necesarias para la ejecución de la obra, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma;

El valor por demolición y acarreo de escombros;

El costo directo de la obra, sea ésta ejecutada por contrato o por administración de la municipalidad, que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y separación, puentes, túneles, obras de arte, equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra, canalización, teléfonos, gas y otros servicios, arborización, jardines, de ornato y otras rubros necesarias para la ejecución de la obra, de ornato;

El valor de todas las indemnizaciones que se hayan pagado o se deban pagar por razón de daños y perjuicios que se pudieren causar con ocasión de la obra, producidos por fuerza mayor o caso fortuito;

Costos de los estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica. Estos gastos no podrán exceder del veinte por ciento del costo total de la obra; y,

El interés de los bonos u otras formas de crédito utilizados para adelantar los fondos necesarios para la ejecución de la obra y su recepción por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

Los costos de las obras determinadas en los literales precedentes se establecieron, en lo que se refiere al costo directo, mediante informe de la Dirección de Gestión Obras Públicas y la Dirección de Gestión Financiera.

En ningún caso se incluyen en el costo, los gastos generales de carácter corporativo de la Entidad a cargo de las obras, tampoco se incluirá los de mantenimiento y de depreciación de las obras.

Art.- 9.- Límite del tributo.- El monto total de este tributo no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del mayor valor experimentado por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario, conforme lo determinado en el artículo 593 del COOTAD.

Art. 10.- Determinación de la zona de influencia o beneficio. - El tipo de beneficio de la obra ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS", se determina como **LOCAL**, conforme consta en el informe técnico emitido por la Unidad de Estudios y Proyectos de la Dirección de Gestión de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

Art. 11.- Identificación de los beneficiarios y prorrateo. - Los beneficiarios y el prorrateo del valor de la contribución especial de mejoras de la obra ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS", lo establecerá la Dirección de Gestión de Planificación, y la Dirección de Gestión Financiera. Para el efecto, la Unidad de Avalúos y Catastros, elaborarán la actualización del catastro de los predios beneficiarios para la Contribución Especial de Mejoras.

Una vez establecido el costo de la obra sobre cuya base se ha de calcular el tributo, la Dirección de Gestión Financiera de la Municipalidad, realizará el prorrateo entre los beneficiarios, y se prorrinará entre ellos el costo total de la obra con las exenciones y descuentos establecidos en la presente Ordenanza.

Art. 12.- Base del tributo.- La base de este tributo será el costo de la obra respectiva, prorratoeado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establece en esta Ordenanza.

Art. 13.- Independencia de la contribución especial de mejoras.- La obra ejecutada y recibida referente al ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS", por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, darán lugar a la contribución especial de mejoras y es independiente de otra u otras obras que se ejecuten en la misma área de influencia y que generen la obligación de pagar contribución especial de mejoras.

CAPITULO III

DISTRIBUCIÓN, LIQUIDACIÓN, EMISIÓN, PLAZO Y FORMA DE RECAUDACIÓN

Art. 14.- Distribución del costo de la obra.- El costo por la ejecución de la obra, en la cabecera cantonal de La Joya de los Sachas, se distribuirá de la siguiente manera:

El cálculo se basa en el valor del avalúo de cada predio, y se aplica una fórmula para determinar el valor prorrteado. Primero, obtenemos el coeficiente de cada avalúo dividiendo el valor del avalúo de cada predio (correspondiente al año en que comenzó la obra) entre el valor total de los avalúos de todos los predios beneficiarios. Luego, el costo total de la obra se multiplica por cada coeficiente para determinar el valor que corresponde a cada predio.

Los costos de la ejecución de la obra, será recuperado por el GAD Municipal mediante la emisión de los respectivos títulos de crédito a los frentistas acorde a los gastos erogados para su construcción y aplicando los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

Art. 15.- Liquidación de la obligación tributaria.- La Dirección de Gestión Financiera Municipal, a través de la Jefatura de Rentas Municipal, incorporará los valores que norma esta Ordenanza en la emisión de los títulos de crédito del impuesto predial anual y Tesorería Municipal procederá a la recaudación de los títulos de crédito del tributo. La o el Tesorero Municipal, será el responsable de la notificación a los contribuyentes conforme lo determina la ley, y posterior recaudación, la cual puede hacerse efectiva incluso por la vía coactiva.

Art. 16.- Plazo y forma de pago.- Se establece un plazo máximo de 10 años para el pago de la contribución especial de mejoras. Los títulos de crédito se emitirán cada año en el mes de enero y podrán ser cancelados durante todo el ejercicio fiscal, sin generar intereses ni recargos a los beneficiarios de la Obra, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la "Ordenanza Sustitutiva que Establece la Determinación, Emisión y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras por la Ejecución de Obra Pública en el Cantón La Joya de los Sachas".

En caso de que el contribuyente tenga la intención de pagar en un plazo menor o de contado deberá solicitarlo a la administración tributaria municipal para la respectiva constancia o el prorrato del monto del tributo por el tiempo solicitado.

Art. 17.- Copropietarios.- Si un bien inmueble sujeto a la Contribución Especial de Mejoras, tiene copropietarios o coherederos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas podrá exigir el cumplimiento de la obligación a uno, varios o a todos ellos, quienes son solidariamente responsables en el cumplimiento del pago. En todo caso, manteniéndose la solidaridad entre copropietarios o coherederos, en caso de división entre copropietarios o de partición entre coherederos de propiedades gravadas con cualquier contribución especial de mejoras, éstos tendrán derecho a solicitar la división de la deuda tributaria a la Dirección de Gestión Financiera del GAD Municipal de La Joya de los Sachas.

Ante el fallecimiento de los propietarios, los herederos serán responsables del pago.

Art. 18.- División de débitos.- En el caso de división entre copropietario entre coherederos de propiedades con débitos pendientes por contribución de mejoras, los propietarios tendrán derecho a solicitar el prorrato de la deuda.

Art. 19.- Transferencia de dominio.- Los notarios no podrán celebrar escrituras, ni el Registrador de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, registrarlas, sino cuentan con el certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Art. 20.- Reinversión de los fondos recaudados.- El producto de la Contribución Especial de Mejoras, determinadas en esta Ordenanza, se destinará, únicamente, al financiamiento de nuevas obras, salvo las sumas destinadas a atender los servicios financieros por la deuda.

CAPÍTULO IV EXENCIONES, REBAJAS E INTERESES

Art. 21.- Exenciones y Exclusiones del Pago de Contribución Especial de Mejoras.- Se excluye del pago de la contribución especial de mejoras en los siguientes casos:

El predio cuyo avalúo catastral sea inferior al valor equivalente a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general vigente.

Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el GADM Municipal, desde el momento de la notificación con el respectivo acto administrativo. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Se exonerará del pago los predios ubicados en áreas declaradas en riesgo no mitigable por parte GAD Municipal.

Art. 22.- Exenciones por situación económica. - Conforme los resultados arrojados por el estudio socio económico realizado a los propietarios de los bienes inmuebles inmersos en el margen de influencia de la obra, y acorde al informe financiero, se establecen el siguiente porcentaje de exoneración:

- a) Los contribuyentes cancelarán lo correspondiente al 60% del monto establecido como obligación tributaria por concepto de contribución especial de mejoras y se exonera el 40% de dicha obligación.

Las Instituciones y Organizaciones particulares sin fines de lucro, legalmente constituidas, cancelarán lo correspondiente al 35% del monto establecido como obligación tributaria a cancelar por concepto de contribución especial de mejoras y se exonera el 65%.

Las Instituciones y Organizaciones particulares con fines de lucro, legalmente constituidas, cancelarán lo correspondiente al 50% del monto establecido como obligación tributaria a cancelar por concepto de contribución especial de mejoras y se exonera el 50%.

Art. 23.- Exenciones a entidades públicas. - Se exonerará del costo total de la contribución especial de mejoras a las instituciones que pertenezcan al sector público comprendidas en el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador y que sean propietarias de predios dentro del área de influencia de la Obra.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas subsidiará el 100% de la contribución especial de mejoras a aquellas propiedades que hayan sido catalogadas como patrimonio histórico.

No se beneficiarán de la exención los bienes inmuebles de las entidades o empresas públicas que estén dedicadas a usos comerciales o que generen rentas a su favor.

Estos subsidios se mantendrán mientras no cambien las características y condiciones del contribuyente, que motivaron el subsidio.

Se establecerán las exenciones o rebajas establecidas en otras Ordenanzas vigentes en el cantón La Joya de los Sachas.

Art. 24.- Rebajas especiales.- Los contribuyentes que siendo propietarios de un solo predio y que sean adultos mayores cuyos ingresos o patrimonio no exceden de las remuneraciones básicas unificadas que establece la Ley de las Personas Adultas Mayores, menores de edad, personas con discapacidad, personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad y jubilados sin relación de dependencia y cuyo ingreso únicamente sea la pensión jubilar; cancelarán el 50% del monto establecido como obligación tributaria a cancelar, acorde a los artículos determinados en la presente ordenanza.

Personas a cuyo cargo tengan una persona con discapacidad dentro del segundo grado de consanguinidad y segundo de afinidad o su cónyuge o conviviente en unión de hecho, cancelarán el 50% del monto establecido como obligación tributaria a cancelar, acorde a los artículos determinados en la presente ordenanza.

Art. 25.- Petición y requisitos para beneficiarse de las rebajas.- Los propietarios que sean beneficiarios de las rebajas señaladas en el artículo anterior presentarán ante la Dirección de Gestión Financiera Municipal, una petición debidamente justificada a la que adjuntará:

- Las personas con discapacidad presentarán el documento que determine su grado de discapacidad y que deberá ser igual o mayor al establecido en la Ley.
- Los menores de edad presentarán escrituras del bien a su nombre por intermedio de quien los represente legalmente.
- Las personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad presentarán certificado emitido por las Instituciones Públicas o Privadas facultadas por la Ley para corroborar la existencia y características de la enfermedad.
- Los jubilados que no tengan otros ingresos demostrarán su condición con documentos del IESS que evidencien el pago de su jubilación y el certificado del Servicio de Rentas Internas de que no consta inscrito como contribuyente.

Aquellos contribuyentes que obtengan el beneficio referido en éste artículo proporcionando información equivocada, errada o falsa pagarán el tributo íntegro con los intereses correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades legales respectivas.

Las rebajas son excluyentes entre sí y tienen vigencia de un año; pasado este plazo los contribuyentes o responsables deberán volver a solicitarlas en caso de que se mantengan las condiciones para beneficiarse de ellas, regla que no aplica a las personas adultas mayores.

Las peticiones para acogerse a las rebajas especiales en los casos expuestos anteriormente, serán receptadas hasta el último día laborable del año en curso para su aplicación en el ejercicio fiscal del año siguiente.

Art. 26.- Intereses. - Las cuotas en que se dividen la contribución especial de mejoras, vencerán al 31 de diciembre de cada año. Las cuotas no pagadas a la fecha de vencimiento que se señalan en este artículo, se cobrarán en forma directa a través de la dirección financiera o por la vía coactiva siguiendo el respectivo proceso y serán

recargadas con el máximo interés convencional permitido por la ley como lo señala el Art. 21 del Código Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - Los reclamos de los contribuyentes por concepto del cobro de la contribución especial de mejoras, deberán ser presentados para su resolución en la instancia administrativa correspondiente conforme a lo determinado en el Código Tributario; y, si no se resolviere en la instancia administrativa, se tramitará por la vía judicial contencioso tributaria.

SEGUNDA. - Para la determinación de la contribución especial de mejoras señalada en esta Ordenanza, se incluirán todas las propiedades beneficiadas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- Los costos de la obra, se establecieron, mediante informe de la Dirección de Gestión Obras Públicas y la Dirección de Gestión Financiera, siendo ésta última la facultada para emitir los títulos de crédito en base a lo dispuestos y contemplado en la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Los contribuyentes que a la vigencia de la presente ordenanza hayan cancelado total o parcialmente el tributo generado por la Obra establecida en la presente ordenanza, la Dirección de Gestión Financiera procederá a determinar si existen valores a favor del contribuyente, en tal caso se generará una Nota de Crédito o la compensación en cuotas posteriores.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

ÚNICA.- A la vigencia de la presente Ordenanza quedan expresamente derogadas toda normativa de igual o menor jerarquía que se opongan a las disposiciones constantes en esta Ley Cantonal.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a los 20 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS**



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que, la presente **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, RECAUDACIÓN Y EXENCIONES DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA: “ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”**, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Órgano Legislativo Municipal, en primera y segunda instancia en sesión ordinaria y extraordinaria, efectuadas los días 17 y 20 de diciembre de 2025, respectivamente.



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

RAZON: Siento como tal que, siendo las 16H00 del día sábado 20 de diciembre del año dos mil veinticinco, remiti en persona con la presente ordenanza en su despacho a la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, ALCALDESA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, **CERTIFICO**.



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

De conformidad con los Arts. 322 y 324 del COOTAD, SANCIÓN la presente **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, RECAUDACIÓN Y EXENCIONES DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA: “ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”** y, ordeno su PROMULGACIÓN en la Página Web, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).



Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS**

La Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Página Web, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, la presente **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, RECAUDACIÓN Y EXENCIONES DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA EJECUCIÓN DE LA OBRA: “ADOQUINADO DE LAS CALLES EN LOS BARRIOS LIBERTAD Y 5 DE AGOSTO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”**, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).- Lo certifico.



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

**PORTOVIEJO****ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República del Ecuador reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados municipales autonomía política, administrativa y financiera, facultándolos para generar, administrar y regular sus propios tributos dentro de su jurisdicción, conforme a los principios de legalidad, equidad, generalidad, progresividad, eficiencia y suficiencia recaudatoria.

En ejercicio de estas atribuciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo expidió, el 01 de julio de 2021, la Ordenanza para la Determinación, Administración, Control y Recaudación de los Tributos a las Actividades Económicas en el Cantón Portoviejo, como un instrumento normativo destinado a regular la patente municipal, el tributo del 1.5 por mil sobre los activos totales, la tasa de habilitación y demás obligaciones derivadas del ejercicio de actividades económicas.

No obstante, la dinámica normativa nacional y la emisión de nuevas disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias posteriores a la expedición de dicha ordenanza han generado la necesidad de revisar y actualizar su contenido, a fin de garantizar su coherencia con el ordenamiento jurídico vigente, así como la seguridad jurídica de los contribuyentes y la correcta gestión tributaria municipal.

En este sentido, mediante Memorando Nro. GADMP-2025-DFIN-0478, de fecha 11 de diciembre de 2025, la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, en atención al informe técnico elaborado por la Coordinación y el Área de Análisis de Rentas, remitió el Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza para la Determinación, Administración, Control y Recaudación de los Tributos a las Actividades Económicas, fundamentando su propuesta en la necesidad de adecuar la normativa municipal a los recientes cambios normativos que inciden directamente en la gestión tributaria del cantón.

De manera puntual, el informe técnico-jurídico identifica las siguientes consideraciones esenciales que hacen obligatoria la reforma de la ordenanza vigente:

1. **Sentencia Nro. 54-19-IN/24 de la Corte Constitucional**, de 11 de enero de 2024, que declaró la inconstitucionalidad de normas locales que replican o modifican disposiciones ya reguladas por el COOTAD respecto a la base imponible de la patente municipal, estableciendo límites claros en materia de reserva de ley y competencia tributaria de los gobiernos autónomos descentralizados.
2. **Promulgación de la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad**, publicada el 03 de julio de 2025, cuyo artículo 84 dispone la aplicación obligatoria de descuentos en la patente municipal para personas con discapacidad o para quienes tengan bajo su cuidado a personas con discapacidad, beneficio que no se encuentra contemplado en la ordenanza actualmente vigente.
3. **Derogatoria del Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano (RISE) y del Régimen para Microempresas**, dispuesta por la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico (Registro Oficial Nro. 587 de 29 de noviembre de 2021), cuyas disposiciones continúan siendo referenciadas en la ordenanza municipal, generando inconsistencias normativas en la determinación del tributo.
4. **Actualización de los plazos para la declaración del Régimen RIMPE**, conforme a la Resolución del Servicio de Rentas Internas Nro. NAC-DGERCGC24-00000027, de 31 de julio de 2024, lo cual exige armonizar el texto de la ordenanza con los nuevos calendarios y obligaciones tributarias.
5. **Actualización normativa del Ministerio de Turismo**, a través del Acuerdo Ministerial Nro. 008-2024, publicado en el Registro Oficial Nro. 701 de 11 de diciembre de 2024, que modificó los requisitos y tarifas para la Licencia Única Anual de Funcionamiento, haciendo necesaria la reforma del capítulo correspondiente a la tasa de habilitación y emisión de la LAFYH.
6. **Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Reformatoria del Desarrollo Económico**, expedida el 08 de agosto de 2025, que ordena la incorporación, en un plazo de treinta días, de los valores y procedimientos para la Licencia de Alojamientos Turísticos en

Inmuebles Habitacionales, conforme a lo previsto en el artículo 60 del COOTAD.

Las modificaciones normativas antes descritas hacen imprescindible una actualización integral de los componentes relacionados con la patente municipal, el tributo del uno punto cinco por mil (1.5‰) sobre los activos totales, la tasa de habilitación y la Licencia Única Anual de Funcionamiento, con el fin de garantizar la seguridad jurídica, la equidad tributaria, la correcta aplicación de la ley y la eficiencia administrativa en la recaudación de los tributos municipales.

En virtud de lo expuesto, se hace necesario presentar el Proyecto de Ordenanza Reformatoria, para su correspondiente análisis, debate y aprobación del órgano legislativo municipal.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante CRE), señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el artículo 240 de la CRE, confiere a los gobiernos autónomos descentralizados facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264 de la CRE, determina que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 5. *Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;*

Que, el artículo 300 de la CRE, determina que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria; y, en concordancia, el artículo 301 ibidem

especifica que sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), señala que para el pleno ejercicio de sus competencias y de sus facultades que de manera recurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su jurisdicción territorial;

Que, el artículo 29 literal a) del COOTAD señala que: “El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas *a) De legislación, normatividad y fiscalización.*”;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 55 del COOTAD señala en sus literales *d) Prestar los servicios públicos básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial con depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos mediante rellenos sanitarios, otras actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley; y e) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;*

Que, el artículo 57 del COOTAD establece como atribución del Concejo Municipal, en su literal c), la de: *“crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute”;*

Que, el artículo 60 literal e) del COOTAD, especifica que le corresponde al alcalde o alcaldesa “Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”;

Que, el artículo 186 del COOTAD especifica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías;

Que, el artículo 322 del COOTAD, manifiesta que “Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberá referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados”;

Que, el artículo 340 del COOTAD, puntualiza que son deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera las que se deriven de las funciones que a la dependencia bajo su dirección le compete, las que se señalan en este Código, y resolver los reclamos que se originen de ellos. Tendrá además las atribuciones derivadas del ejercicio de la gestión tributaria, incluida la facultad sancionadora, de conformidad con lo previsto en la ley. La autoridad financiera podrá dar de baja a créditos incobrables, así como previo el ejercicio de la acción coactiva agotará, especialmente para grupos de atención prioritaria, instancias de negociación y mediación. En ambos casos deberá contar con la autorización previa del ejecutivo de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 568 del COOTAD, señala las tasas que serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: “(...) f) Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales;

Que, el artículo 3 del Código Tributario establece que sólo por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir

tributos. No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes;

Que, el artículo 4 del Código Tributario dispone que las leyes tributarias determinarán el objeto imponible, los sujetos activo y pasivo, la cuantía del tributo o la forma de establecerla, las exenciones y deducciones; los reclamos, recursos y demás materias reservadas a la ley que deban concederse conforme a este Código;

Que, el artículo 11 del Código Tributario, señala que las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán a partir de su publicación en el Registro Oficial, salvo que se establezcan fechas de vigencia posteriores a la misma. Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores;

Que, los artículos 31 y 37 del Código Orgánico Administrativo, contemplan el derecho fundamental a la buena administración pública; y que las administraciones públicas sirven con objetividad al interés general, actúan para promover y garantizar el real y efectivo goce de los derechos;

Que, el GAD Portoviejo expidió la ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, sancionada el 01 de julio de 2021 y publicada en el Registro Oficial Edición Especial N.º 1651 de 22 de agosto de 2021;

Que, el GAD Portoviejo, expidió la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO ECONÓMICO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018), REFERENTE AL CAPÍTULO I DEL TURISMO EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, sancionada el 08 de agosto de 2025 y publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 526 de fecha 25 de agosto de 2025, y establece un marco jurídico que incluya lo dispuesto

en las leyes expedidas, decretos presidenciales y los Acuerdos Ministeriales que regulan las actividades y alojamientos turísticos, que permita la adecuación formal y material a la normativa municipal, que en su DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA, contempla “(...) El valor por concepto de la Licencia Anual de Funcionamiento y Habilitación (LAFYH), estará sujeta al ACUERDO MINISTERIAL Nro. 008-2024 de fecha 18 de noviembre de 2024, publicada en el Registro Oficial Segundo Suplemento N.º 701 de 11 de diciembre de 2024, expedido por el Ministerio de Turismo. Para el efecto, la Dirección Cantonal de Desarrollo Institucional a través de la Dirección Financiera Municipal, en un plazo de treinta (30) días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, deberá efectuar el proyecto de reforma a la ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTON PORTOVIEJO, expedida el 01 de julio de 2021, a fin que se establezcan los valores por concepto de la Licencia a los Alojamientos Turísticos en Inmuebles Habitacionales en el cantón Portoviejo, en conformidad al literal e) del Art. 60 del COOTAD;

Que, mediante MEMORANDO Nro. GADMP-2025-DFIN-0478, de fecha 11 de diciembre de 2025, la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, en atención al informe técnico elaborado por la Coordinación y el Área de Análisis de Rentas, remitió el Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza para la Determinación, Administración, Control y Recaudación de los Tributos a las Actividades Económicas, fundamentando su propuesta en la necesidad de adecuar la normativa municipal a los recientes cambios normativos que inciden directamente en la gestión tributaria del cantón;

Que, las modificaciones normativas antes descritas hacen imprescindible una actualización integral de los componentes relacionados con la patente municipal, el tributo del uno punto cinco por mil (1.5‰) sobre los activos totales, la tasa de habilitación y la Licencia Única Anual de Funcionamiento, con el fin de garantizar la seguridad jurídica, la equidad tributaria, la correcta aplicación de la ley y la eficiencia administrativa en la recaudación de los tributos municipales;

En uso de las atribuciones legales y constitucionales se expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

Artículo 1.- Sustitúyase el Art. 3, por el siguiente:

"Art. 3. Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza rige para las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en el cantón Portoviejo, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales.

Artículo 2.- En el artículo 10 realícese las siguientes reformas:

1. En la viñeta cuarta, reemplazar el enunciado: "*de los ingresos obtenidos en este cantón*" por la frase: "*al patrimonio del cantón*".
2. En la viñeta quinta reemplazar la palabra: "RISE" por la palabra: "RIMPE"

Artículo 3.- Sustitúyase el Art. 12, por el siguiente:

"Art. 12.- Exenciones. – Tendrán descuentos y estarán exentos del impuesto de patente municipal:

1. Las personas con discapacidad o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, conforme al Art. 84 de la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad.
2. Los artesanos calificados como tales por la Junta Nacional de Defensa del Artesano, conforme al Art. 550 del COOTAD.

Artículo 4.- Sustitúyase el Art. 30, por el siguiente:

"Art. 30. Calculo anual de la tasa para locales turísticos. - La tasa por habilitación y control de establecimientos turísticos, se pagará de acuerdo a las actividades turísticas establecidas en la ordenanza de turismo, por cada establecimiento, y conforme a las siguientes tablas:

- 1. Alojamiento.**- Se observarán las siguientes tarifas para aquellos establecimientos que prestan los servicios de alojamiento turístico.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS : ALOJAMIENTO		
POCENTAJE SALARIO BÁSICO UNIFICADO (%SBU)		
CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	CANTÓN TIPO 2
		POR HABITACIÓN
Hotel	5 estrellas	1.12%
	4 estrellas	0.78%
	3 estrellas	0.61%
	2 estrellas	0.51%
Resort	5 estrellas	1.12%
	4 estrellas	0.78%
Hostería, hacienda Turística, Lodge	5 estrellas	0.14%
	4 estrellas	0.70%
	3 estrellas	0.53%
Hostal	3 estrellas	0.48%
	2 estrellas	0.39%
	1 estrellas	0.33%
CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	CANTÓN TIPO 2
		POR PLAZA
Refugio	Única	0.26%
Campamento		
Casa de Huéspede		
Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales		

Se multiplicará el porcentaje (% SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) de cada año y por el número de habitaciones o plazas con las que cuenta el establecimiento, según corresponda.

- 2. Alimento, bebidas y entretenimiento.** - Se observará la siguiente tabla para aquellos establecimientos que prestan los servicios de alimentos, bebidas y entretenimiento.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS : ALIMENTOS, BEBIDAS Y ENTRENIMIENTO		
PORCENTAJE SALARIO BÁSICO UNIFICADO (%SBU)		
CANTON TIPO 2		
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	% POR ESTABLECIMIENTO
Restaurante	5 tenedores	27.49%
	4 tenedores	19.30%
	3 tenedores	12.00%
	2 tenedores	7.29%
	1 tenedor	6.05%
Cafetería	2 tazas	10.49%
	1 taza	6.46%
Bar	3 copas	27.52%
	2 copas	21.01%
	1 copa	11.01%
Discoteca	3 copas	32.88%
	2 copas	29.09%
	1 copa	18.80%
Establecimiento móvil	Única	14.70%
Plaza de comida	Única	34.65%
Servicio de catering	Única	31.50%

Se multiplicará el porcentaje (% SBU) por el valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente en cada año y por establecimiento.

3. **Agenciamiento Turístico.** - Se observará la siguiente tabla para aquellos establecimientos que prestan los servicios Agenciamiento Turístico.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS : AGENCIAMIENTO TURÍSTICO	
PORCENTAJE SALARIO BÁSICO UNIFICADO (%SBU)	
CANTON TIPO 2	
CLASIFICACIÓN	% POR ESTABLECIMIENTO
Agencia de viajes dual	34.78%
Agencias de viajes internacional	21.87%
Agencia de viajes mayorista	39.23%
Agencias operadora de turismo	12.91%

Se multiplicará el porcentaje (% SBU) por el valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente en cada año y por establecimiento.

4. Transporte Turístico. - Se establece el máximo del cobro para transporte turístico. Para efectos de la presente Ordenanza se utilizará la siguiente clasificación de acuerdo a lo determinado por el Reglamento a la Estructura e Institucionalidad de Desarrollo Productivo, de la Inversión y los Mecanismos e Instrumentos de Fomento Productivo, establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, en lo referente a la clasificación de MIPYMES (Micro, Pequeñas y Medianas Empresas).

- a) Micro empresa. - Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 y 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US \$ 300.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.
- b) Pequeña empresa. - Es aquella unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre trescientos mil unos (US \$ 300.001,00) y un millón (US \$ 1'000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América; y,
- c) Mediana empresa. - Es aquella unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre un millón uno (US\$ 1'000.001,00) y cinco millones (US \$ 5'000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.

Para la clasificación denominada Grande se considera a toda empresa o establecimiento que no es MIPYME.

En el caso de no contar con información oficial respecto a ventas, la clasificación estará determinada únicamente por el criterio de empleo.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS : TRANSPORTE TURÍSTICO		
PORCENTAJE SALARIO BÁSICO UNIFICADO (%SBU)		
CANTON TIPO 2		
MODALIDAD	TAMAÑO EMPRESA	% POR ESTABLECIMINETO, OFICINA O SUCURSAL
Transporte marítimo, fluvial y lacustre	Greande	28.80%
	Mediana	14.40%
	Pequeña	7.20%
	Micro	3.60%
MODALIDAD	TIPO DE VEHICULO	% POR VEHICULO
Transporte Terrestre	Bus	9.52%
	Camioneta doble cabina	0.67%
	Camioneta cabina simple	0.17%
	Furgoneta	3.20%
	Microbus	5.47%
	Minibus	8.05%
	Minivan	1.56%
	Utilitarios 4x2	0.49%
	Utilitarios 4x4	0.98%
	Van	1.94%
MODALIDAD	% POR ESTABLECIMINETO	
Transporte aéreo	39.23%	

Se multiplicará el porcentaje (% SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) de cada año y por el número de vehículos o establecimientos, agencias, oficinas o sucursales, según corresponda.

- 5. Organizaciones de eventos, congresos y convenciones, reuniones, incentivos, conferencias, ferias y exhibiciones.** - Se observará la siguiente tabla para aquellos establecimientos que prestan estos servicios.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS : ORGANIZADORES DE EVENTOS, CONGRESOS Y CONVENCIONES, REUNIONES, INCENTIVOS CONFERENCIAS, FERIAS Y EXHIBICIONES		
PORCENTAJE SALARIO BÁSICO UNIFICADO (%SBU)		
CANTON TIPO 2		
CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	% POR ESTABLECIMINETO
Organizaciones de eventos, congresos y convenciones, reuniones, incentivos, conferencias, ferias y exhibiciones	Única	9.60%

Se multiplicará el porcentaje (% SBU) por el valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente en cada año y por establecimiento para el cual obtuvo el registro de turismo.

- 6. Centro de Convenciones, salas de recepciones y sala de banquetes.** - Se observará la siguiente tabla para aquellos establecimientos que prestan estos servicios.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS : CENTRO DE CONVENCIONES , SALA DE RECEPCIONES Y SALA DE BANQUETES		
PORCENTAJE SALARIO BÁSICO UNIFICADO (%SBU)		
CANTON TIPO 2		
CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	% POR ESTABLECIMINETO
Centro de Convenciones	Única	21.61%
sala de Recepciones y Sala de Banquetes	Uno	11.79%
	Dos	13.44%

Se multiplicará el porcentaje (% SBU) por el valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente en cada año y por establecimiento.

- 7. Guianza Turística.** - Se observará la siguiente tabla para aquellos establecimientos que prestan estos servicios.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS: GUIANZA TURÍSTICA	
VALOR UNICO PARA TODAS LAS CLASIFICACIONES	
ACTIVIDAD	POR PERSONA
Guianza Turística	\$30.00

Se cobrará la tasa de \$ 30.00 por la concesión de la Licencia Única Anual de Funcionamiento para cada guía, una vez al año, cobro que se realizará considerando una sola credencial vigente que presente el guía, independientemente del número de credenciales que éste acredite.

- 8. Centros de Turismo Comunitario.** - Se observará la siguiente tabla para aquellos establecimientos que prestan estos servicios.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS : CENTROS DE TURISMO COMUNITARIO	
VALOR UNICO	
ACTIVIDAD	POR ESTABLECIMIENTO
Centro de Turismo Comunitario	\$20.00

Se cobrará la tasa de \$ 20.00 por la concesión de la Licencia Única Anual de Funcionamiento por cada establecimiento, una vez al año, cobro que será único por una o varias de las actividades permitidas y realizadas por el centro de turismo comunitario de acuerdo con el Reglamento de Centros de Turismo Comunitarios.

- 9. Parques temáticos y atracciones estables.** - Se observará la siguiente tabla para aquellos establecimientos que prestan estos servicios.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS : PARQUES TEMÁTICOS Y ATRACCIONES ESTABLES		
PORCENTAJE SALARIO BÁSICO UNIFICADO (%SBU)		
CANTON TIPO 2		
CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	% POR ESTABLECIMINETO
Parques temáticos y atracciones estables	Única	7.90%

Se multiplicará el porcentaje (% SBU) por el valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente en cada año y por establecimiento.

- 10. Balnearios, terma y centros de recreación turística.** - Se observará la siguiente tabla para aquellos establecimientos que prestan estos servicios.

ACTIVIDADES TURÍSTICAS : BALNEARIOS, TERMAS Y CENTRO DE RECREACIÓN TURÍSTICA		
PORCENTAJE SALARIO BÁSICO UNIFICADO (%SBU)		
CANTON TIPO 2		
CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	% POR ESTABLECIMIENTO
Balnearios	Uno	7.89%
	Dos	8.21%
Termas	Uno	7.89%
	Dos	8.21%
Centros de Recreación Turística	Única	7.90%

Se multiplicará el porcentaje (% SBU) por el valor del Salario Básico Unificado (SBU) vigente en cada año y por establecimiento.

Artículo 5.- En el artículo 34, deróguese el siguiente contenido: “Los establecimientos turísticos además deberán acreditar estar al día en el pago del uno por mil sobre los activos fijos al Ministerio de Turismo.

Artículo 6.- En el artículo 36 realícese las siguientes reformas:

1. Elimíñese el literal c)
2. Sustitúyase el literal e) por el siguiente texto:

“e) Certificado otorgado por la Dirección Municipal de Turismo o quien haga sus veces, luego haber verificado el establecimiento con respecto al número de habitaciones o plazas. (Para las ACTIVIDADES TURISTICAS: ALOJAMIENTO).

Artículo 7.- Sustitúyase el Art. 40, por el siguiente:

“Art. 40. Plazo para la determinación, declaración y pago. - La determinación, declaración y pago de los tributos a las actividades económicas se realizarán por los medios, sistemas y canales establecidos por el GAD Portoviejo en los siguientes plazos:

- a) Para los sujetos pasivos que se encuentren registrados en el catastro municipal de patentes y no tengan RUC, se determinará los tributos a las actividades económicas en el mes de enero de cada año cuyo plazo para pago será hasta el 30 de junio de cada año

- b) Para los sujetos pasivos que inicien sus actividades económicas y se inscriban en el catastro municipal de patentes por primera vez, se determinará el impuesto de forma inmediata y este será cancelado hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito.
- c) Para los sujetos pasivos con RIMPE, se determinará y pagaran los tributos a las actividades económicas hasta 30 días calendario después de las fechas límites establecidas para la declaración del impuesto a la renta:

RIMPE EMPRENDEDOR - PERSONA NATURAL O NEGOCIOS POPULARES			RIMPE EMPRENDEDOR - SOCIEDADES		
NOVENO DIGITO	DECLARACION IMPUESTO A LA RENTA SRI	DECLARACIÓN TRIBUTO A LA ACTIVIDAD ECONOMICA GADM PORTOVIEJO	NOVENO DIGITO	DECLARACION IMPUESTO A LA RENTA SRI	DECLARACIÓN TRIBUTO A LA ACTIVIDAD ECONOMICA GADM PORTOVIEJO
1	10 de mayo	10 de junio	1	10 de abril	10 de mayo
2	12 de mayo	12 de junio	2	12 de abril	12 de mayo
3	14 de mayo	14 de junio	3	14 de abril	14 de mayo
4	16 de mayo	16 de junio	4	16 de abril	16 de mayo
5	18 de mayo	18 de junio	5	18 de abril	18 de mayo
6	20 de mayo	20 de junio	6	20 de abril	20 de mayo
7	22 de mayo	22 de junio	7	22 de abril	22 de mayo
8	24 de mayo	24 de junio	8	24 de abril	24 de mayo
9	26 de mayo	26 de junio	9	26 de abril	26 de mayo
0	28 de mayo	28 de junio	0	28 de abril	28 de mayo

Los sujetos pasivos que tengan RUC, declararán y pagarán los tributos a las actividades económicas hasta 30 días calendario, después de la fecha límite establecida para la declaración del impuesto a la renta:

PERSONA NATURAL			SOCIEDAD		
NOVENO DIGITO CÉDULA	*DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA ANTE EL SRI	DECLARACIÓN DE TRIBUTOS A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA ANTE EL GADM PORTOVIEJO	NOVENO DIGITO CÉDULA	*DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA ANTE EL SRI	DECLARACIÓN DE TRIBUTOS A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA ANTE EL GADM PORTOVIEJO
1	10 de marzo	10 de abril	1	10 de abril	10 de mayo
2	12 de marzo	12 de abril	2	12 de abril	12 de mayo
3	14 de marzo	14 de abril	3	14 de abril	14 de mayo
4	16 de marzo	16 de abril	4	16 de abril	16 de mayo
5	18 de marzo	18 de abril	5	18 de abril	18 de mayo
6	20 de marzo	20 de abril	6	20 de abril	20 de mayo
7	22 de marzo	22 de abril	7	22 de abril	22 de mayo
8	24 de marzo	24 de abril	8	24 de abril	24 de mayo
9	26 de marzo	26 de abril	9	26 de abril	26 de mayo
0	28 de marzo	28 de abril	0	28 de abril	28 de mayo

*Dato referencial del Servicio de Rentas Internas

Vencidos los plazos establecidos en el presente artículo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Portoviejo.

En los casos en que el sujeto pasivo no haya realizado la declaración voluntariamente al GAD Portoviejo dentro de los plazos permitidos, esta administración tributaria municipal podrá de oficio realizar la determinación de los tributos a las actividades económicas, obteniendo los datos de la declaración efectuada al Servicio de Rentas Internas.

Artículo 8.- Sustitúyase el Art. 50, por el siguiente:

“Art. 50.- Notificación previo a clausura. - La Dirección Financiera Municipal, o quien haga sus veces, en el ámbito de sus competencias, notificará a los sujetos pasivos sobre la existencia de obligaciones tributarias pendientes, el incumplimiento de deberes formales o la necesidad de actualizar la información y los documentos habilitantes para el funcionamiento y habilitación de establecimientos industriales, comerciales, turísticos y de servicios en general.

Se concederá un término de ocho (8) días para que el sujeto pasivo cumpla con las obligaciones señaladas.

De no atenderse dicha notificación dentro del plazo establecido, la Dirección Financiera Municipal, o su delegado, comunicará a la Dirección de Seguridad y Control Territorial para que realice la inspección correspondiente e inicie el procedimiento administrativo, garantizando en todo momento el respeto al debido proceso.

Artículo 9.- Sustitúyase el Art. 54, por el siguiente:

“Art. 54. Inspecciones. - El GAD Portoviejo, a través de la Dirección de Seguridad y Control Territorial o quien haga sus veces, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior, realizará inspecciones destinadas a verificar el cumplimiento de los requisitos y documentos habilitantes para el funcionamiento y habilitación de establecimientos industriales, comerciales, turísticos y de servicios en general.

Cuando de dichas inspecciones se determinen incumplimientos, se iniciarán los procedimientos administrativos sancionadores que correspondan, de conformidad con la normativa municipal vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - El cumplimiento y ejecución de la presente ordenanza reformatoria y de los artículos vigentes, serán responsabilidad de la Dirección Financiera Municipal, la cual la articulará con las demás direcciones municipales, conforme a las atribuciones y responsabilidades establecidas en esta normativa.

Segunda. - La Dirección Financiera Municipal, en coordinación con la Dirección de Tecnología, realizarán los ajustes y/o parametrizaciones necesarias en los sistemas informáticos, implementando las herramientas requeridas para el proceso de declaración de los tributos a la Actividad Económica en el cantón Portoviejo.

Esto permitirá gestionar la interconexión de las bases de datos institucionales de los sujetos pasivos y, establecer estrategias para la actualización de la información.

Tercera. - Sin perjuicio de lo establecido en la presente normativa, la ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, será revisada periódicamente por el señor alcalde del cantón Portoviejo, quien podrá distribuir este asunto a la Comisión Permanente respectiva, con la finalidad de evaluar su aplicabilidad e identificar oportunidades de mejoras conducentes a su actualización, de ser necesario. En ese sentido, también se reconoce que la máxima autoridad ejecutiva goza de facultad privativa en materia tributaria, por lo que, de considerarse pertinente podrá presentar en cualquier momento ante el Concejo Municipal la respectiva propuesta de acto normativo.

Cuarta. - El GAD Portoviejo mantendrá los porcentajes vigentes contemplados al grado de discapacidad para la aplicación del beneficio tributario del impuesto a la patente, sin perjuicio y hasta que se expida el reglamento general, en virtud de la disposición transitoria segunda de la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. - Deróguese el siguiente artículo de la ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN

DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO:

- Art. 38

Segunda. - Deróguense las siguientes disposiciones transitorias de la ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO:

- DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA
- DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial, conforme a lo establecido en el artículo 324 del COOTAD.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veinticuatro días del mes de diciembre de 2025.



Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO



Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 18 de diciembre y 24 de diciembre de 2025, 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 24 de diciembre de 2025.



Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los veinticuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, a las 13H30.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, élévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO.**



Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 24 de diciembre de 2025.- 14H30.- 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, SANCTIONO la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS TRIBUTOS A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO**, y procédase de acuerdo a la Ley.



Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el magíster Javier Humberto Pincay Salvatierra, Alcalde del cantón Portoviejo, el miércoles 24 de diciembre de 2025.- 14H30.- Lo Certifico:



Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



Gad Municipal de San Fernando Administración 2023 - 2027

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el “*Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico*”,

Que, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el Art. 84 de la CRE establece que: “*La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades*”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 *ibidem* establece 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 ibid. 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, de conformidad con el Art. 425 *ibid.* el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidores y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibíd.*: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

Que, el Art. 375 *ibidem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibidem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 *ibidem* establece 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, el Art. 172 ibíd. dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;*

Que, el Art. 495 *ibidem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre 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 Art. 561 *ibidem* señala que “*Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas*”;

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional*;

Que, según el Art. 113 *ibidem*, las aprobaciones otorgadas con *inobservancia de ésta disposición* carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones;

Que, el numeral 1 del Art.481 del COOTAD establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo*, y que *el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo*

urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

Que, en el Art. 90 *ibidem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, el Art. 100 ibíd. establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

En ejercicio de las atribuciones que confiere al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando el COOTAD, en sus artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordante con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2026 -2027

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, para el bienio 2026 – 2027.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para la parroquia rural y la cabecera cantonal con su parroquia urbana, señaladas en la respectiva **Ley de creación del cantón San Fernando.**

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por diecinueve (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural, EJEMPLO 0107500103040014000 (19 DIGITOS)

7.2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

- 01.- *Identificación del predio:***
- 02.- *Tenencia del predio:***
- 03.- *Descripción física del terreno:***
- 04.- *Infraestructura y servicios:***
- 05.- *Uso de suelo del predio:***
- 06.- *Descripción de las edificaciones:***

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La Municipalidad administra el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y la Municipalidad se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- 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 o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan 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 carecieran de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los*

Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil ($0,15 \times 1000$) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- 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. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. 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. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El catastro inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- *01.-) Identificación predial*
- *02.-) Tenencia*
- *03.-) Descripción del terreno*
- *04.-) Infraestructura y servicios*
- *05.-) Uso y calidad del suelo*
- *06.-) Descripción de las edificaciones*

Art. 25.- IMUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;

- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SAN FERNANDO
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN FERNANDO												
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL.	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO	
01	DEFICIT ROJO	100,00	100,00	100,00	100,00	86,40	100,00	100,00	100,00	100,00	98,49	
		0,00	0,00	0,00	0,00	13,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1,51	
02	DEFICIT AZUL	86,56	100,00	100,00	100,00	75,84	90,60	100,00	96,60	82,80	92,49	
		13,44	0,00	0,00	0,00	24,16	9,40	0,00	3,40	17,20	7,51	
03	DEFICIT VERDE	87,29	97,16	97,22	84,44	43,38	49,11	88,67	100,00	30,22	75,28	
		12,71	2,84	2,78	15,56	56,62	50,89	11,33	0,00	69,78	24,72	
04	DEFICIT CAFÉ	47,33	89,64	73,11	55,58	33,18	24,32	56,63	65,37	11,37	50,72	
		52,67	10,36	26,89	44,42	66,82	75,68	43,37	34,63	88,63	49,28	
05	DEFICIT NARANJA	16,23	60,00	64,08	46,33	26,00	3,50	35,67	40,17	2,00	32,66	
		83,77	81,00	35,92	53,67	74,00	96,50	64,33	59,83	98,00	67,34	
PROMEDIO		67,48	89,36	86,88	77,27	52,96	53,51	76,19	80,43	45,28	69,93	
DEFICIT		32,52	10,64	13,12	22,73	47,04	46,49	23,81	19,57	54,72	30,07	

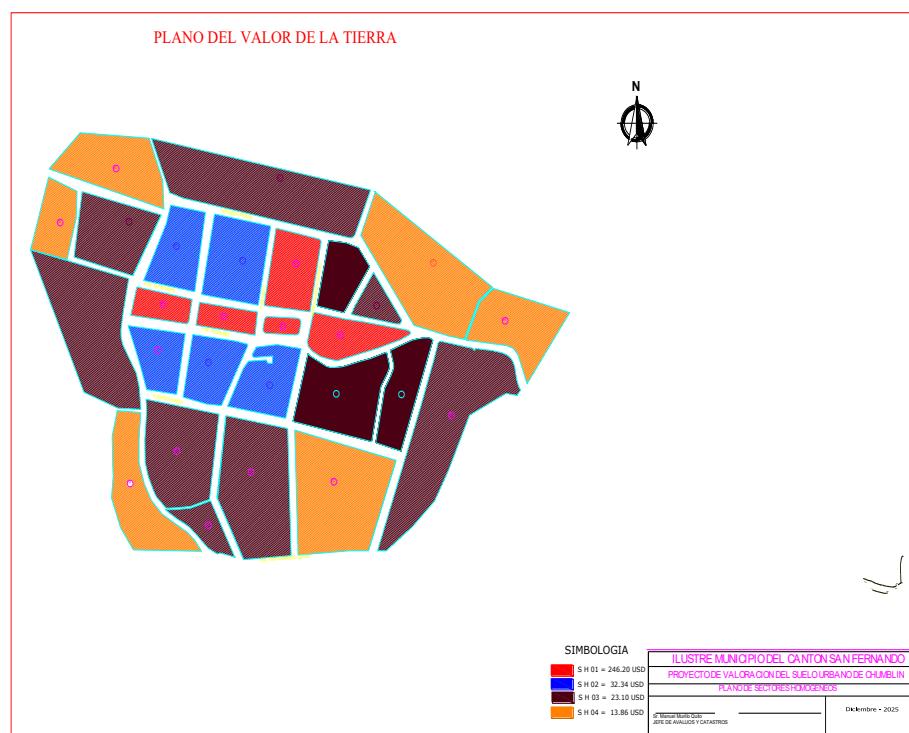
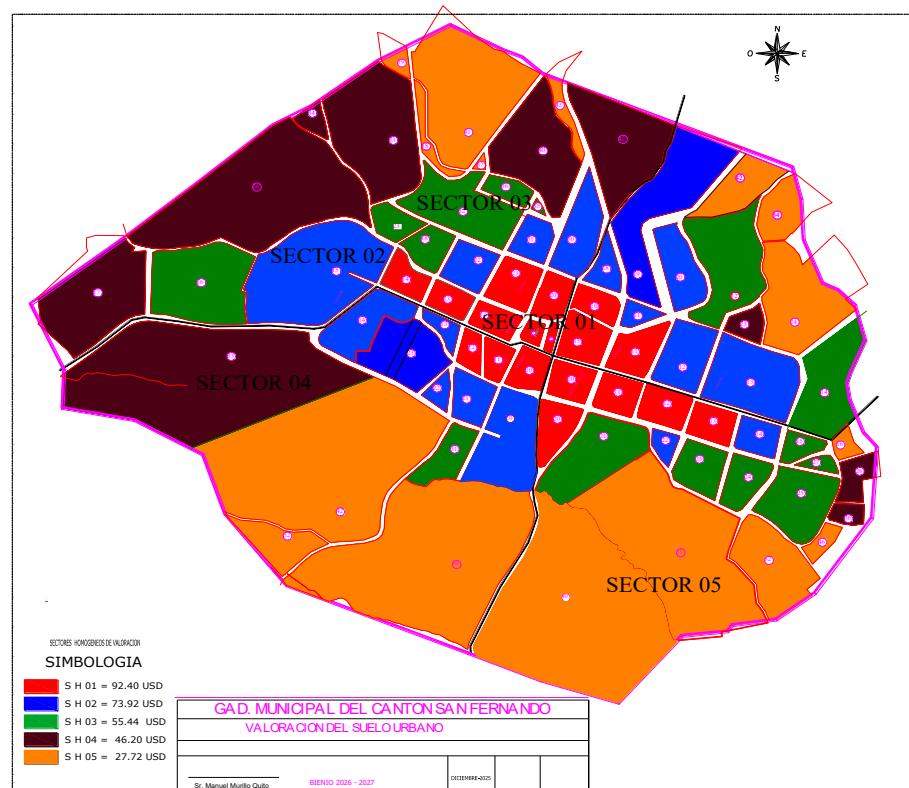
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA CABECERA PARROQUIAL CHUMBLIN												
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL.	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO	
01	DEFICIT ROJO	100,00	100,00	100,00	100,00	56,80	90,80	100,00	100,00	100,00	94,18	
		0,00	0,00	0,00	0,00	43,20	9,20	0,00	0,00	0,00	5,82	
02	DEFICIT AZUL	100,00	100,00	100,00	100,00	38,56	48,80	89,20	100,00	100,00	86,28	
		0,00	0,00	0,00	0,00	61,44	51,20	10,80	0,00	0,00	13,72	
04	DEFICIT CAFÉ	50,67	54,93	59,67	46,33	33,20	12,17	45,50	43,67	25,67	41,31	
		49,33	45,07	40,33	53,67	66,80	87,83	54,50	56,33	74,33	58,69	
05	DEFICIT NARANJA	18,67	24,80	25,50	23,33	30,80	10,33	24,00	10,00	0,00	18,60	
		81,33	75,20	74,50	76,67	69,20	89,67	76,00	90,00	100,00	81,40	
PROMEDIO		44,89	46,62	47,53	44,94	26,56	27,02	43,12	42,28	37,61	40,06	
DEFICIT		55,11	53,38	52,47	55,06	73,44	72,98	56,88	57,72	62,39	59,94	

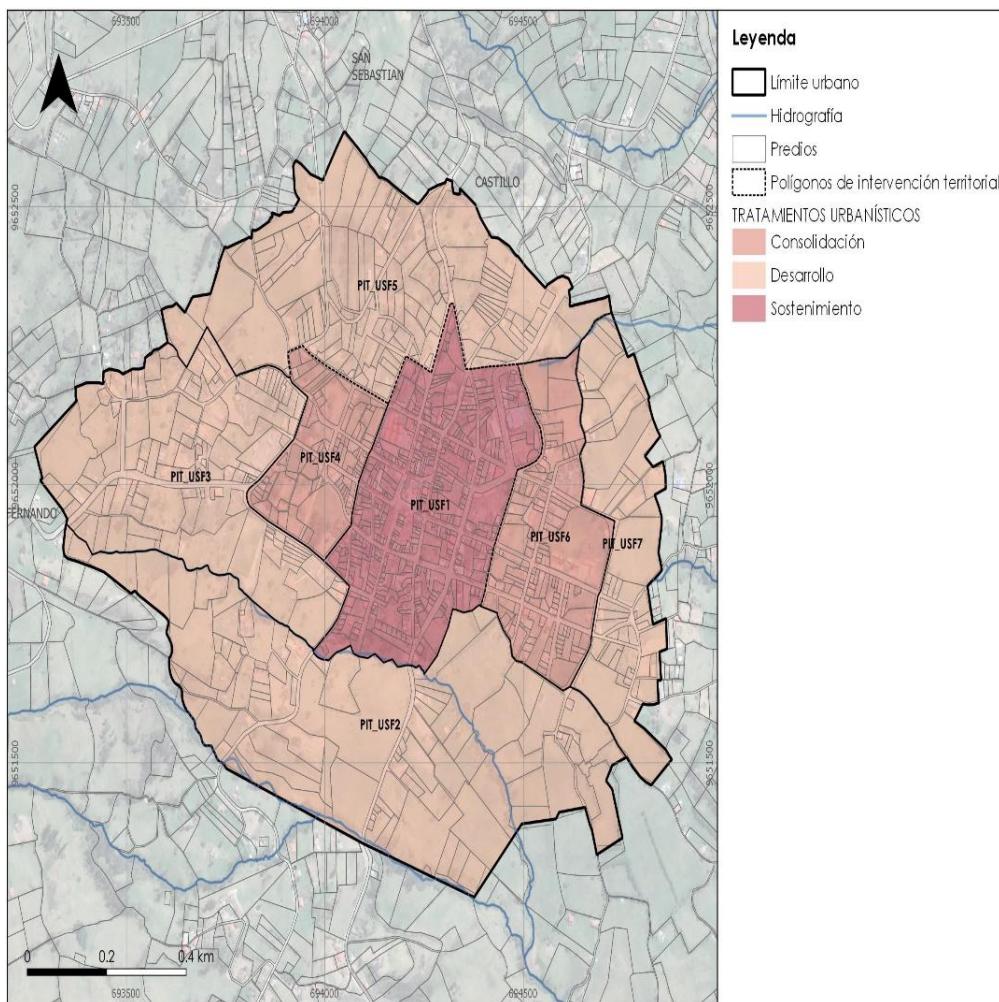
Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine el **valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

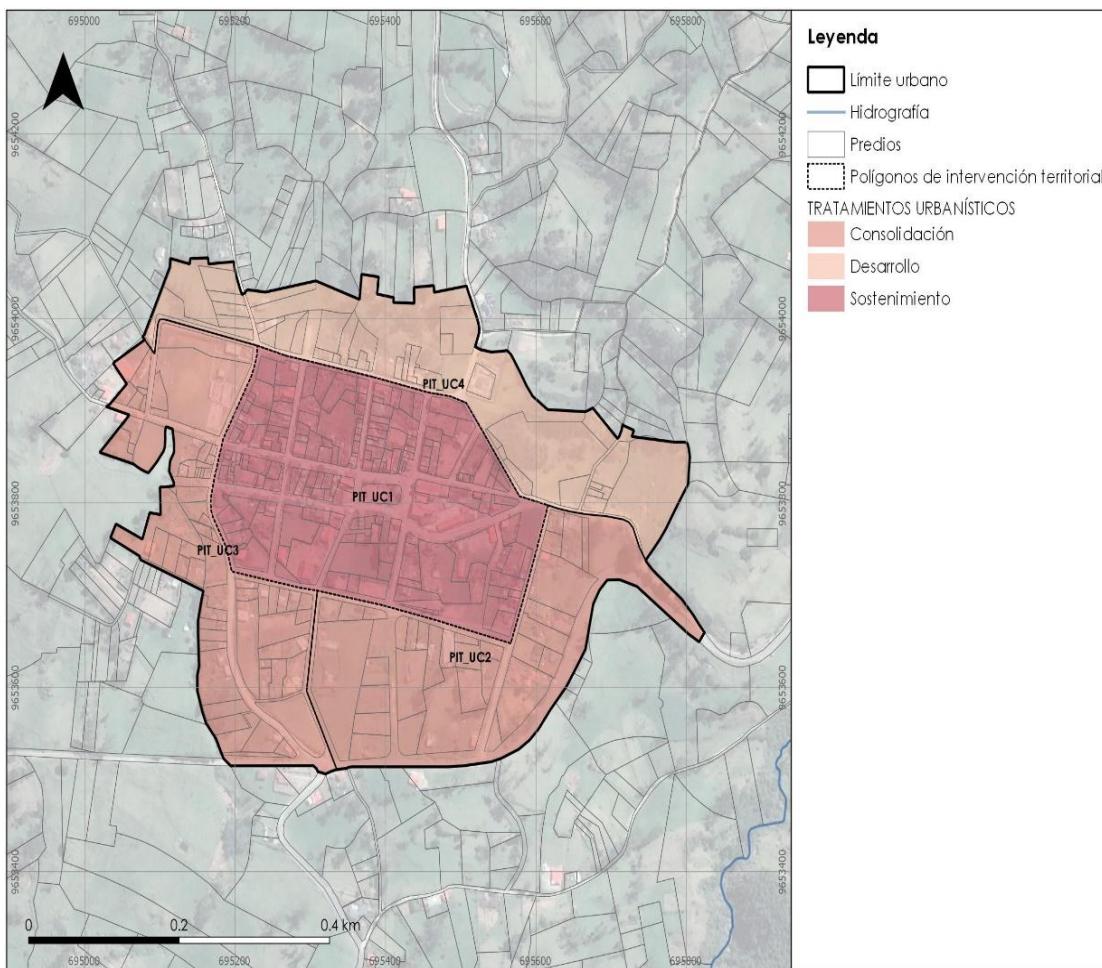
VALOR M ² DE TERRENO AREA URBANA DE SAN FERNANDO						
SECTOR HOMOGENEO		LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	Nº DE MZ.
Nº						
1		77,00	92.40	69.30	92.40	18
2		66.22	73.92	50.82	73.92	20
3		47.74	55.44	40.04	55.44	14
4		38.50	46.20	30.80	46.20	10
5		23.87	27.72	16.17	27.72	14
LIMITE URBANO		16.17 USD.				

VALOR M ² DE TERRENO VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA DE CHUMBLIN						
SECTOR HOMOGENEO		LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	Nº DE MZ.
Nº						
1		43.45	46.20	34.65	46.20	5
2		28.49	32.34	24.64	32.34	5
3		19.25	23.10	18.15	23.10	11
4		10.01	13.86	9.19	13.86	6
LIMITE URBANO		9.19 USD.				

ANEXO 1
PLANO DE VALOR DE LA TIERRA CANTON SAN FERNANDO Y PARROQUIA CHUMBLIN
BIENIO 2026 - 2027







Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **normativa municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos**: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos**: localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios**: vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94

1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA <i>AGUA POTABLE</i> <i>ALCANTARILLADO</i> <i>ENERGIA ELECTRICA</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>ADOQUIN</i> <i>HORMIGON</i> <i>ASFALTO</i> <i>PIEDRA</i> <i>LASTRE</i> <i>TIERRA</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>ACERAS</i> <i>BORDILLOS</i> <i>TELÉFONO</i> <i>RECOLECCIÓN DE BASURA</i> <i>ASEO DE CALLES</i>	1.0 a .93

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

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VI = Vsh \times Fa \times S}$$

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,

- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser avaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M² DE EDIFICACIÓN

CATASTROS URBANOS Y RURALES 2026-2027 MUNICIPIO DE SAN FERNANDO

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del

costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,

4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahare que	adobe/T apial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29

49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m²) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN² AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es del 1%o. (uno por mil Calculado sobre el valor imponible).

Adicionalmente por emisión de títulos de créditos el contribuyente pagará el valor de (usd 1.00) por servicios técnicos administrativos en el cantón San Fernando publicada en el registro oficial en el segundo suplemento en fecha 06 de septiembre de 2012 y por concepto de tasa de seguridad ciudadana el valor de (USD 1.00).

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al 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, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 38.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **hecho generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial**
- 02.-) Tenencia**
- 03.-) Descripción del terreno**
- 04.-) Infraestructura y servicios**
- 05.-) Uso y calidad del suelo**
- 06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Municipal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. Valor de terrenos

1.1. Sectores homogéneos: 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 rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como S/NAFRO, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN FERNANDO

Número	Sectores
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1
8	SECTOR HOMOGÉNEO 7.2

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector,

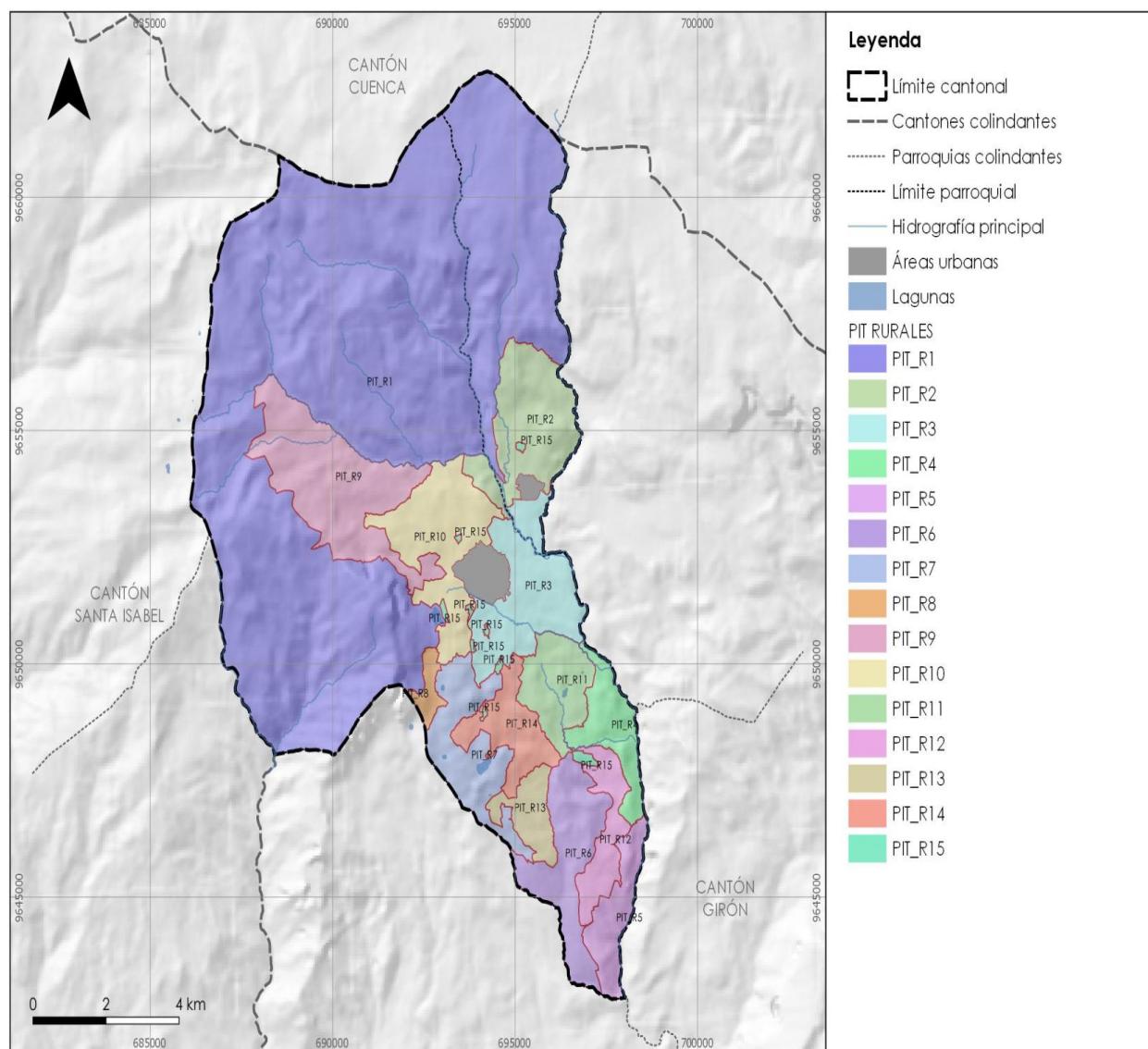
serán la base para la elaboración del **plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGENEO	CALIDA D DEL SUELO 1	CALIDA D DEL SUELO 2	CALIDA D DEL SUELO 3	CALIDA D DEL SUELO 4	CALIDA D DEL SUELO 5	CALIDA D DEL SUELO 6	CALIDA D DEL SUELO 7	CALIDA D DEL SUELO 8
SH 4.1	37.641	33.282	26.943	23.377	20.603	15849	11.490	7.132
SH 5.1	38.826	33.921	27.791	24.113	21.252	16.348	11.852	7.356
SH 5.2	54.356	48.062	38908	33.758	29.753	22.887	16593	10.299
SH 5.3	42.708	37.763	30570	26.524	23.377	17.982	13.037	8.092
SH 6.1	50.474	44.629	36.128	31.347	27.628	21.252	15.408	9.563
SH 6.2	25.237	22.315	18.064	15.673	13814	10.626	7.704	4.782
SH 7.1	9.081	8.029	6.500	5.640	4.970	3.823	2.772	1.721
SH 7.2	4.993	4.415	3.574	3.101	2.733	1.102	1.524	94660

El valor base por hectárea que consta en el **plano del valor de la tierra** de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

ANEXO 2

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. –****1.- GEOMÉTRICOS:****1.1. FORMA DEL PREDIO****1.00 A 0.98**

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO RURALES

1.3. SUPERFICIE **2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS **1.00 A 0.96**

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96**

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES

VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 A 0.96**

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.942**

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, 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.

Así, el valor individual del terreno está dado:

- El valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: **Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

***Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación
de aumento o reducción x Superficie.***

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0.6/oo (cero punto seis por mil).

Adicionalmente por emisión de títulos de créditos el contribuyente pagara el valor de (usd 1.00) por servicios técnicos administrativos en el cantón San Fernando, según la Ordenanza Sustitutiva que regula el cobro por servicios técnicos y administrativos en el cantón San Fernando, publicada en el registro oficial en el segundo suplemento N° 783en fecha 06 de septiembre de 2012 y por concepto de tasa de seguridad ciudadana el valor de (USD 0.50).

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorranteando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera**. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

DISPOSICIÓN GENERAL

Art. 45.- VIGENCIA (Primera). - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Art. 46.- DEROGATORIA. - (Primera). A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Fernando, a los 21 días del mes de diciembre del año 2025.



Agr. Serafin Moscoso Duran.
ALCALDE (E) GAD SAN FERNANDO



Ab. Domenica Quito Rodas
SECRETARIA I. CONCEJO GAD SAN FERNANDO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL. - San Fernando, a los 24 días del mes de diciembre del año 2025, la infrascrita Secretaria del Concejo Municipal de San Fernando, Certifica, que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en primer debate en la Sesión Extraordinaria el día jueves 11 de diciembre; y, en segundo debate en sesión extraordinaria realizada el día domingo 21 de diciembre de 2025. Lo Certifico.



Ab. Domenica Quito Rodas
SECRETARIA I. CONCEJO GAD SAN FERNANDO

PROCESO DE SANCIÓN: SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO. - San Fernando, a los 24 días del mes de diciembre del año 2025, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Señor Alcalde (E) del GAD Municipal de San Fernando la presente reforma a la Ordenanza, para la sanción respectiva.



Ab. Domenica Quito Rodas
SECRETARIA I. CONCEJO GAD SAN FERNANDO

San Fernando, a los 24 días del mes de diciembre del año 2025, De conformidad a lo establecido con la disposición contenida en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, SANCTIONO la presente Ordenanza: Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2026 -2027, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Fernando.



Agr. Serafín Moscoso Duran.
ALCALDE (E) GAD SAN FERNANDO

Proveyó y firmó el señor Agrónomo Serafín Moscoso, Alcalde (E) del Cantón San Fernando, la presente Ordenanza. - San Fernando a los 24 días del mes de diciembre del año 2025. Lo Certifico. -



Ab. Domenica Quito Rodas
**SECRETARIA I. CONCEJO
GAD SAN FERNANDO**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www регистрация официальный. gob. ec

MG/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

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