



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

S U P L E M E N T O

Año III - Nº 608

**Quito - Viernes 30 de
diciembre del 2011**

Valor: US\$ 1.25 + IVA

**ING. HUGO ENRIQUE DEL POZO
BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez

Dirección: Telf. 2901 - 629
Oficinas centrales y ventas:
Telf. 2234 - 540

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107

Suscripción anual: US\$ 400 + IVA
Impreso en Editora Nacional

1.000 ejemplares -- 40 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro: Que reglamenta la determinación, control y recaudación del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía 1**
- **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loreto: Que regula la determinación, administración, control y recaudación de los impuestos a los predios rurales para el bienio 2012-2013 5**
- **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo: Para la formación y administración de la información predial, determinación del valor de la propiedad y determinación de la tarifa impositiva del impuesto predial de los predios urbanos y rurales del cantón 11**
- **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quevedo: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2012 - 2013 26**
- **Gobierno Municipal del Cantón Santa Lucía: General normativa para la determinación, gestión, recuperación e información de las contribuciones especiales de mejoras por obras ejecutadas 34**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece una nueva organización territorial del Estado, que incorpora nuevas competencias a los municipios y establece el mecanismo para su funcionamiento;

Que, la Constitución de la República en su artículo 238 consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados, al igual que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 5;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República, faculta a los gobiernos municipales crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribución especial de mejoras, y, prescribe que los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República, establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 303 del 19 de octubre del año 2010, establece el régimen de los gobiernos autónomos descentralizados con el fin de garantizar la autonomía política, administrativa y financiera, y desarrollar un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencia;

Que, el COOTAD en el Art. 57, establece que al Concejo Municipal le corresponde 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; y que le compete regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, el Título IX Capítulo III, Sección Primera, artículo 489, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las fuentes de obligación tributaria municipal;

Que, el Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literal g), establece como impuesto municipal, el impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos;

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el inciso primero, establece que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, es necesario armonizar las normas municipales al nuevo orden constitucional y legal que traen cambios y modificaciones en materia impositiva;

Que, es necesario reglamentar por medio de ordenanza el cobro de este impuesto para facilitar a los contribuyentes del cantón Gonzalo Pizarro el cumplimiento de esta obligación, de conformidad con lo que se establece en la sección décima, en los Arts. 556 al Art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y que se establece el impuesto del diez

por ciento sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que podrá modificarse mediante ordenanza; y,

Que, en procura de mejorar los ingresos propios, es necesario reglamentar la determinación y recaudación del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía, bajo los principios básicos de igualdad, equidad, proporcionalidad y generalidad, y en ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro,

Expede:

“ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA”

Art. 1.- Objeto del Impuesto y Hecho Generador.- Son objeto de este impuesto las utilidades que provengan de la transferencia de los predios urbanos de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Se considera predios urbanos los que se encuentran ubicados dentro de las zonas definidas como urbanas mediante la ordenanza de delimitación de las zonas urbanas expedidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gonzalo Pizarro.

El hecho generador del impuesto reglado constituye la transferencia de dominio de bienes inmuebles a cualquier título, en la que se pone de manifiesto el cobro de una utilidad y/o plusvalía determinada de conformidad con la ley y esta ordenanza.

Art. 2.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a las utilidades y plusvalía es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro.

Art. 3.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos de esta obligación tributaria en calidad de contribuyentes, las personas naturales, jurídicas y sociedades de hecho que en calidad de dueños de los predios urbanos los transfieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real. De no haberla satisfecho el vendedor para que pueda registrarse la correspondiente escritura, la pagará el comprador.

El comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a requerir a la Municipalidad que inicie la coactiva para el pago del impuesto por él satisfecho y le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien pagó el impuesto hubiere aceptado contractualmente esta obligación.

En los casos de transferencia de dominio, el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o sucesores en el derecho cuando se trate de herencias, legados o donaciones.

Son también sujetos pasivos de este impuesto en calidad de responsables los directores, presidentes y gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos legalmente reconocidos, que vendieren obteniendo la utilidad gravada.

Los sujetos pasivos, contribuyentes o responsables cumplirán con los deberes formales establecidos en el Art. 96 del Código Tributario, en sus numerales 1, 2, 3, y 4.

Para los efectos de este impuesto se tendrá como domicilio de los contribuyentes o responsables el lugar de su residencia habitual o el lugar, dentro de la jurisdicción cantonal de Gonzalo Pizarro, donde se encontrare ubicado el inmueble de la compra venta.

Art. 4.- Deducciones.- Sobre la diferencia establecida entre el precio de compra y el de venta del inmueble de acuerdo a las escrituras presentadas, es decir, sobre la utilidad bruta, son aplicables las siguientes deducciones, establecidas en los artículos 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- a) El valor de las mejoras que se haya incorporado al inmueble desde la fecha de su adquisición (Fecha de Inscripción en el Registro de la Propiedad), hasta la de su venta, demostradas por el propietario mediante los respectivos documentos, tan pronto como se hubieren realizado tales mejoras y que por tanto consten registradas en el catastro de predios urbanos.
- b) Los valores pagados por concepto de contribución especial de mejoras inherentes al predio, comprobadas mediante la presentación de comprobantes fehacientes (títulos de crédito). Luego de la aplicación de las citadas deducciones, queda determinada la utilidad líquida, sobre la misma son aplicables las siguientes deducciones;
- c) El cinco por ciento (5%) por cada año calendario transcurrido a partir del segundo de la adquisición hasta el de la venta del inmueble;
- d) El valor que corresponda por concepto de la desvalorización de la moneda establecido según la tabla elaborada por el Banco Central del Ecuador, publicada anualmente en el Registro Oficial para efectos de esta rebaja. No habrá lugar a deducciones por mínimo vital ni por cargas familiares; y,
- e) Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago del Impuesto a la Renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos de que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de este tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del Impuesto a la Renta, se tenga en cuenta para el pago del Impuesto al que se refiere esta ordenanza, para lo cual deberá adjuntar los documentos necesarios, avalados por el Servicio de Rentas Internas.

Art. 5.- Base Imponible del Impuesto.- La base imponible del impuesto es el valor contractual. Si el valor contractual fuere inferior al del avalúo comercial del predio, la base imponible constituye al avalúo comercial que consta en el catastro.

En la constitución de derechos reales la base imponible es el valor de dichos derechos establecidos a la fecha en que se efectúe el acto o contrato respectivo.

Art. 6.- Determinación de la Base Imponible.- Para efectos de establecer la base imponible de este impuesto, de la utilidad bruta (1) se deduce: valores pagados por contribuciones especiales de mejoras y mejoras introducidas al inmueble (2); el cinco por ciento de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del segundo de la adquisición hasta la venta (3), sin que en ningún caso pueda cobrarse luego de transcurridos veinte años desde la adquisición; y, la desvalorización de la moneda según informe del Banco Central del Ecuador (4).

La aplicación de estas deducciones se ajusta a las fórmulas que a continuación se describen:

1. Precio de venta - (menos) precio de adquisición = (igual) **UTILIDAD BRUTA.**
2. Utilidad bruta - (menos) mejoras al inmueble - (menos) contribución especial de mejoras = (igual) **UTILIDAD NETA.**
3. Utilidad neta - (menos) tiempo transcurrido (en años) = (igual) **UTILIDAD ANTES DE LA DESVALORIZACIÓN.**
4. Utilidad antes de la desvalorización - (menos) desvalorización monetaria = (igual) **BASE IMPONIBLE.**

La contribución especial de mejoras como presentación a cargo del beneficiario de la obra pública municipal, es objeto de deducción para la liquidación de la base imponible y determinación de este impuesto.

Art. 7.- Porcentaje Aplicable Sobre la Base Imponible.- La base imponible será del 5% (cinco por ciento).

Art. 8.- Impuesto por Utilidades y Plusvalía.- Sobre la base imponible del impuesto se aplica la tarifa del 5 por ciento, aclarándose que cuando se trate de la primera compra venta que se realice tomando en consideración los valores constantes en los catastros municipales actualizados (nuevos avalúos a partir del año vigente (actual)) la tarifa será del cero punto cinco por ciento (0.5%), según lo establece el Art. 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para determinar la fecha de adquisición de los bienes inmuebles, que se procederán a vender, se tomará la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la fecha de realización de la escritura.

Art. 9.- Exenciones.- Están exentos del pago de este impuesto, los propietarios de predios urbanos que los vendieren una vez transcurrido veinte (20) años desde la adquisición de dichos predios. Se reconocerá las exenciones de acuerdo a lo determinado en el Título II Capítulo V Art. 31 del Código Tributario, y el 50% para las personas de la tercera edad y personas con discapacidad, para lo cual el contribuyente deberá realizar el pedido de exoneración, respectivo.

En el caso de exoneraciones previstas en otras leyes orgánicas y ordinarias, se las reconocerá previo a la petición fundamentada del contribuyente al Director Financiero e informe jurídico por parte del departamento legal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Gonzalo Pizarro.

Art. 10.- Proceso de Determinación y Recaudación.- Los contribuyentes que realicen la transferencia de dominio de un bien inmueble ubicado en los sectores urbanos del cantón Gonzalo Pizarro, ya sea por compra venta, herencia, legado o donaciones, deberán realizar el siguiente procedimiento:

El contribuyente deberá dirigirse a la Jefatura de Rentas Municipales donde se procederá a solicitar este pago, para lo cual deberá presentar:

- Copias de escrituras de adquisición del bien inmueble.
- Copia del certificado del Registro de la Propiedad (actualizado).
- Copia del pago del impuesto predial (actualizado).
- En caso de desmembración o subdivisión, portar los documentos respectivos aprobados por el Concejo Municipal.
- Con los documentos indicados, se procederá a realizar la comprobación y se determinará el tributo a pagarse y se ingresará al sistema para su cobro.
- Finalmente el contribuyente se acerca a la ventanilla de Tesorería, cancela el impuesto y recibe el comprobante de pago que le servirá para la legalización de la escritura de compra-venta e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si el contribuyente considera tener derecho a las deducciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y normadas en esta ordenanza, deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. Presentar por Secretaría General una solicitud a la máxima autoridad, el cual rubricará el respectivo trámite a la Jefatura de Avalúos y Catastros y Procurador Síndico, para lo cual el contribuyente deberá adjuntar los documentos de respaldo como comprobantes de pago de las contribuciones especiales de mejora, planos de construcción aprobados por la Municipalidad, permiso de construcción. Posterior-

mente si la solicitud es procedente, informarán al Sr. Alcalde, a fin de que disponga a la Jefatura de Rentas proceder con las deducciones. Para el efecto, será el encargado de solicitar en las direcciones necesarias la información pertinente.

Con estos documentos, el contribuyente deberá dirigirse a la Jefatura de Rentas, en donde se verificará los datos que consten en el oficio, se determinará el tributo a pagarse y se ingresará al sistema para su cobro.

Art. 11.- Obligaciones del Registrador de la Propiedad y Notarios.- Los registradores de la propiedad no podrán inscribir las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere esta ordenanza, sin la presentación del comprobante de pago de este impuesto, otorgado por la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón de Gonzalo Pizarro.

Los notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere esta ordenanza, sin la presentación del recibo de pago de impuestos, otorgado por la respectiva Tesorería Municipal o la autorización de la misma.

Los notarios que contravinieran lo establecido en esta ordenanza, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, y serán sancionados con una multa igual al cien por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar.

Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, los notarios o el Registrador de la Propiedad serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración básica unificada; de conformidad con el Art. 560 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 12.- Reclamos.- Los contribuyentes o responsables que se creyeren afectados, en todo o en parte, por errores en los actos de determinación de este impuesto, tienen derecho de presentar el correspondiente reclamo ante el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gonzalo Pizarro, sujetándose a las normas pertinentes del Código Tributario.

Art. 13.- Vacío Legal.- Lo que no se encuentre establecido en esta ordenanza se observarán las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (Ley Orgánica de Administración Financiera y Control) y su reglamento.

Art. 14.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Gonzalo Pizarro, a los 14 días del mes de noviembre del 2011.

f.) Sr. Manuel Humberto Ramírez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gonzalo Pizarro.

f.) Dr. Rubén Banguera González, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gonzalo Pizarro.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- Certifico que la ordenanza precedente, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, en su primero y segundo debate, en las sesiones ordinarias realizadas en los días 10 del mes de octubre del año 2011 y a los 14 días del mes de noviembre del año 2011, respectivamente.

f.) Dr. Rubén Banguera González, Secretario General del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.- Dr. Rubén Banguera González, Secretario del Concejo del cantón Gonzalo Pizarro, a los 15 días del mes de noviembre del año 2011 a las 11h00 horas.- Visto de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, párrafo tercero, remito original y copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

f.) Dr. Rubén Banguera González, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE GONZALO PIZARRO.- Señor Manuel Humberto Ramírez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, a las 10 horas, del 17 de noviembre del 2011.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República.- Sancionó la presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Sr. Manuel Humberto Ramírez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro.

SECRETARIA GENERAL.- Proveyó y firmó la presente ordenanza el señor Manuel Humberto Ramírez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gonzalo Pizarro, a las 10 horas del día 17 de noviembre del año 2011.- Lo certifico.

f.) Dr. Rubén Banguera González, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LORETO

Considerando:

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 1 y 5 consagran la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales entre otros, en su numeral: “9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”, en concordancia con el Art. 55, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone en su Art. 496 que: “las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.”;

Que, de conformidad con lo establecido en el inciso tercero del Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieren para aplicar los elementos de valoración de la propiedad considerando las particularidades de cada localidad;

Que, el inciso primero del Art. 495 ibídem, dispone 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 artículo 68 del Código Tributario, faculta a las municipalidades a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, el Art. 492 del COOTAD establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentan por medio de ordenanzas el cobro de tributos; y,

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2012-2013.

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales están gravados por los impuestos establecidos en el Capítulo III Impuestos, Sección 3a., Impuestos a los Predios Rurales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 3.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso y calidad del suelo.
6. Descripción de las edificaciones.
7. Gastos e inversiones.

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loreto.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando no tengan personería jurídica propia, como señalan los Arts. 24, 25, 26 y 27 de la Codificación del Código Tributario; y los propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicado en las zonas rurales del cantón de conformidad con el Art. 515 del COOTAD.

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano 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 (Anexo 1);
- 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, (Anexo 2); 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ley; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como 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:

Para la valoración de los inmuebles rurales se estimarán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías y mantenimiento de espacios verdes y de cultivo, así como conservación de áreas sin parcelar.

a) Valor de terrenos

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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN LORETO

No.	Sectores
1	Sector homogéneo 1.4
2	Sector homogéneo 2.4
3	Sector homogéneo 3.4
4	Sector homogéneo 4.4
5	Sector homogéneo 5.4
6	Sector homogéneo 6.4

El sector homogéneo 1.4, comprenden todas las propiedades asentadas hasta a dos kilómetros del eje vial de las vías asfaltadas, exceptuándose aquellos predios asentados en las cabeceras parroquiales y en los centros poblados.

El sector homogéneo 2.4, comprenden todas las propiedades asentadas hasta a dos kilómetros del eje vial de las vías lastradas, exceptuándose aquellos predios asentados en las cabeceras parroquiales y en los centros poblados.

El sector homogéneo 3.4, comprenden todos los predios asentados en zonas en donde no existen vías asfaltadas ni lastradas.

El sector homogéneo 4.4, comprenden todas las propiedades que se encuentren dentro de las los centros poblados asentados sobre las vías asfaltadas.

El sector homogéneo 5.4, comprenden todas las propiedades que se encuentren dentro de los centros poblados asentados sobre las vías lastradas.

El sector homogéneo 6.4, comprenden todos los predios ubicados dentro de los centros poblados a los cuales no hay acceso por vía terrestre, es decir no tiene vías terrestres de comunicación.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de

la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

Sector Homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
1.4	1,757.81	1,406.25	1,125.00	1.345.00	675.00	506.25	379.69	284.77
2.4	1,171.88	937.50	750.00	665.00	450.00	337.50	253.13	189.84
3.4	292.97	234.38	187.50	150.00	112.50	84.38	63.28	47.46
4.4	15,625.00	12,500.00	10,000.00	9,000.00	6,000.00	4,500.00	3,375.00	2,531.25
5.4	11,718.75	9,375.00	7,500.00	6,000.00	4,500.00	3,375.00	2,531.25	1,898.44
6.4	9,765.63	7,812.50	6,250.00	4,000.00	3,750.00	2,812.50	2,109.38	1,582.03

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie. Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea. Calidad del suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1. Geométrico

1. Forma del predio

Regular	1.00
Irregular	0.99
Muy irregular	0.98

1.2. Poblaciones cercanas

Capital provincial	1.00
Cabecera cantonal	1.00
Cabecera parroquial	0.98
Asentamientos urbanos	0.96

1.3. Superficie

0.0001 a 0.0500	2.50
-----------------	------

0.0501 a 0.1000	2.25
0.1001 a 0.1500	2.00
0.1501 a 0.2000	1.75
0.2001 a 0.2500	1.50
0.2501 a 0.5000	1.40
0.5001 a 1.0000	1.30
1.0001 a 5.0000	1.20
5.0001 a 10.000	1.15
10.0001 a 20.0000	1.10
20.0001 a 50.0000	1.00
50.0001 a 100.0000	0.90
100.0001 a 500.0000	0.80
+ De 500.0001	0.70

2.- Topográficos

Plana	1.00
Pendiente leve	0.99
Pendiente media	0.98
Pendiente fuerte	0.98

3.- accesibilidad al riego

Permanente	1.00
Parcial	0.98
Ocasional	0.96

4.- accesos y vías de Comunicación

Primer orden	1.00
Segundo orden	0.98
Tercer orden	0.97
Herradura	0.94

Fluvial	0.93
Línea férrea	0.98
No tiene	0.90

5.- calidad del suelo

5.1.- tipo de riesgos

Deslaves	1.00
Hundimientos	0.95
Volcánico	0.90
Contaminación	0.85
Heladas	0.80
Inundaciones	0.75
Vientos	0.73
Ninguna	0.70

5.2.- erosión

Leve	0.99
Moderada	0.95
Severa	0.90

5.3.- drenaje

Excesivo	0.90
Moderado	0.95
Mal drenado	0.93
Bien drenado	1.00

6.- servicios básicos

5 indicadores	1.00
4 indicadores	0.99
3 indicadores	0.98
2 indicadores	0.97
1 indicador	0.96
0 indicadores	0.95

Las particularidades físicas de cada terreno 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.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor hectárea de sector homogéneo 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 aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así: Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

$$VI = \text{VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO.}$$

S = SUPERFICIE DEL TERRENO.

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN.

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO.

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS.

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA.

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO.

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN.

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO.

CoSB = COEFICIENTE 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.

b) Valor de edificaciones

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

c) Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
Años cumplidos	A PORTICADO				SOPORTANTE		
	Hormigón 1	Hierro 2	Madera tratada 3	Madera Común 4	Bloque Ladrillo 1	Bahareque 2	Adobe tapial 3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	0,95	0,9	1	1	1
5-6	1	0,99	0,9	0,8	0,98	0,95	0,94
7-8	0,97	0,97	0,85	0,7	0,95	0,89	0,88
9-10	0,93	0,93	0,8	0,6	0,92	0,85	0,83
11-12	0,9	0,9	0,75	0,5	0,89	0,8	0,78
13-14	0,87	0,86	0,7	0,4	0,85	0,76	0,74
15-16	0,85	0,83	0,65	0,3	0,81	0,72	0,69
17-18	0,82	0,8	0,6	0,2	0,77	0,68	0,65
19-20	0,8	0,78	0,55	0,1	0,70	0,64	0,61
21-22	0,77	0,75	0,5	0	0,65	0,61	0,58
23-24	0,75	0,73	0,4	0	0,63	0,58	0,54
25-26	0,72	0,7	0,3	0	0,60	0,56	0,52
27-28	0,7	0,68	0,2	0	0,58	0,53	0,49
29-30	0,68	0,65	0,1	0	0,55	0,51	0,47
31-32	0,66	0,63	0	0	0,53	0,48	0,44
33-34	0,64	0,61	0	0	0,50	0,46	0,42
35-36	0,63	0,59	0	0	0,47	0,44	0,39
37-38	0,61	0,57	0	0	0,45	0,42	0,37
39-40	0,6	0,56	0	0	0,43	0,4	0,35
41-42	0,58	0,54	0	0	0,42	0,39	0,34
43-44	0,57	0,53	0	0	0,4	0,37	0,32
45-46	0,55	0,51	0	0	0,39	0,36	0,31
47-48	0,54	0,5	0	0	0,37	0,34	0,29
49-50	0,52	0,48	0	0	0,36	0,33	0,28
51-52	0,51	0,47	0	0	0,34	0,31	0,26
53-54	0,49	0,45	0	0	0,33	0,3	0,25
55-56	0,48	0,44	0	0	0,32	0,29	0,24
57-58	0,47	0,43	0	0	0,31	0,28	0,23
59-60	0,46	0,42	0	0	0,3	0,27	0,22

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m² de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

Años	Estable	A reparar	Obsoleto
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años	Estable	A reparar	Obsoleto
0-2	1	0,90	0
3-4	1	0,85	0
5-6	1	0,82	0
7-8	1	0,79	0
9-10	1	0,76	0
11-12	1	0,74	0
13-14	1	0,71	0
15-16	1	0,68	0
17-18	1	0,65	0

Años	Estable	A reparar	Obsoleto
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89	1	0,29	0

El valor de la edificación = valor m² de la edificación x superficie de cada bloque.

Art. 7.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el inciso primero del Art. 516 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 8.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- De conformidad a los Arts. 520, 521 y 515 literales a) y b) del COOTAD, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, con la documentación pertinente.

Art. 9.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 1.00‰ (uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 10.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, únicamente en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 16 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 11.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario 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, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por carga hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en el Art. 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 12.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 519 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Art. 13.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-

Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas la emisión de los correspondientes catastros de valores exigibles hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, 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, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 14.- ÉPOCA DE PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Art. 15.- 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 de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 16.- 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. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-

Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 18.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 19.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y Arts. 340, 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros previo el pago de la tasa correspondiente, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loreto por concepto alguno.

Art. 22.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero del año dos mil doce, a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 23.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loreto, a los 2 días del mes de diciembre del año dos mil once.

f.) Sr. Lilian Benavides, Vicealcalde del Concejo.

f.) Lcdo. Luis Aguinda, Secretario General del GADML.

CERTIFICACIÓN: Certifico la ordenanza que antecede, se conoció, discutió y aprobó en sesiones de fechas: 14 de septiembre y 2 de diciembre del 2011.

Loreto, 2 de diciembre del 2011.

f.) Lcdo. Luis Aguinda, Secretario General del GADML.

ALCALDÍA DEL CANTÓN LORETO.- Sanciónese la Ordenanza que regula la determinación, administración, control y recaudación de los impuestos a los predios rurales para el bienio 2012-2013.

Ejecútense.- Loreto, 7 de diciembre del 2011.

f.) Lcdo. René Grefa A., Alcalde del cantón Loreto.

Certificación: El señor Lcdo. René Grefa A., Alcalde del cantón Loreto, proveyó y firmó el decreto que antecede, el 7 de diciembre del 2011.

f.) Lcdo. Luis Aguinda, Secretario General del GADML.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República 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 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. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”*;

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina 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 de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, la Constitución de la República en su artículo 264, establece que los gobiernos municipales entre otras competencias, tendrá la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es 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 artículo 55 del 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 artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

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.

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

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 COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado *se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales*. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas.

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, en el COOTAD en su Art. 496, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Que, en el artículo 497 del COOTAD, establece que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados, considerando las particularidades de cada localidad;

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

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

Que con fecha 30 de marzo del 2010, en el Suplemento del R. O. N° 161 se publicó la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del cantón Portoviejo, para el bienio 2010-2011;

Que con fecha 7 de abril del 2010, en el Suplemento del R. O. N° 166 se publicó la Ordenanza para la determinación del valor de la propiedad de los predios urbanos del cantón Portoviejo de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales: Crucita, Abdón Calderón, Alajuela, San Plácido, Chirijos, Pueblo Nuevo, Río Chico; y sus respectivos centros poblados, para el bienio 2010-2011;

Que con fecha 1 de febrero del 2010, en el Suplemento del R. O. N° 1128 se publicó la Ordenanza para la determinación del valor de la propiedad de los predios rurales del cantón Portoviejo para el bienio 2010-2011; y,

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56, 57, 58, 59 y 60 y el Código Orgánico Tributario,

Expede:

La Ordenanza para la formación y administración de la información predial; determinación del valor de la propiedad; y determinación de la tarifa impositiva del impuesto predial de los predios urbanos y rurales del cantón Portoviejo, para el bienio 2012-2013.

TÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 1.- OBJETO.

El Gobierno Autónomo Descentralizado - GAD del Cantón Portoviejo mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial; del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas (cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y sus respectivos centros poblados), y de la zona rural, determinadas de conformidad con la ley.

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

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

Artículo 2.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.

Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Artículo 3.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.

El responsable del catastro municipal, está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios, así mismo será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales su validación, así como también de que toda la información así generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y numéricos de los sistemas de información municipal.

El Catastro Municipal establecerá las normas, técnica y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que este guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 4.- DEL REGISTRO CATASTRAL.

Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que establecerá el valor comercial de los mismos que se utilizará de manera multifuncional en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

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

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

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

Artículo 5.- DE LOS REGISTROS CATASTRALES.

Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifuncional y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

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

- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a lo números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca el Programa de desarrollo urbano del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 6.- DEL REGLAMENTO CATASTRAL.

Para los efectos de la ley y de la presente ordenanza se aplicará la terminología y procedimiento contemplados en el Reglamento de Catastro que se deberá aprobar posterior a la aprobación de la presente ordenanza.

Artículo 7.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Forman parte de la presente ordenanza:

- El plano del valor del suelo tanto urbano como rural.
- los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones.
- Los manuales, instructivos y monografías; los cuales se obtendrán como producto de la actualización catastral contemplada en el Convenio de Cooperación Técnica de Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Información Territorial con la Corporación Andina de Fomento, para la actualización del catastro urbano de la ciudad de Portoviejo; y del Convenio de Implementación del Programa SIGTIERRAS con el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca - MAGAP.

Artículo 8.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.

Corresponde al Departamento de Información Avalúos y Catastros, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el valor comercial de las edificaciones y de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Jefe de Información de Avalúos y Catastros mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el valor real de la propiedad debidamente actualizado.

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

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

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

Al Departamento de Tesorería Municipal, el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

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

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

Artículo 9.- DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL.

La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:

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

1. Derecho sobre el predio o bien inmueble.

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

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

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

Artículo 10.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.

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

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

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

Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral por el Departamento de Información Avalúos y Catastros, serán comunicadas a la Dirección Financiera de manera mensual, mediante reportes que generará el sistema informático catastral.

Corresponde a la Dirección Financiera, a través del Departamento de Rentas Municipales realizar las siguientes aplicaciones:

- a) Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,

- b) Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

Artículo 11.- INVENTARIO CATASTRAL.

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

A través del sistema informático el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo al Reglamento Catastral.

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 12.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.

La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Portoviejo, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2012-2013, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 13.- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS.

El Valor de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a) **Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún, está inconclusa.-** Se determinará el valor de la propiedad, sumando el valor del solar y el valor de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) **Predio sin edificación.-** Se determinará el valor de la propiedad, sumando el valor del suelo y el valor de los otros sistemas constructivos existentes. En este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente ordenanza.

TÍTULO II

DE LAS OBLIGACIONES EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 14.- DE LOS PROPIETARIOS.

Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en el Departamento de Información de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Portoviejo y el certificado de solvencia emitidos por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

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

Artículo 15.- DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El Registro de la Propiedad mantendrá indefinidamente una conexión informática con el Departamento de Información de Avalúos y Catastros en base a un convenio de transferencias electrónicas de datos, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato.
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil.
- Matrícula inmobiliaria.
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

Artículo 16.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.

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

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.

4. Infraestructura y servicios.

5. Uso del suelo.

6. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su valor comercial.

Art. 17.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.

Para establecer el valor de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) El 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ley y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

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

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

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

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

Por lo que el valor del terreno individual del terreno está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción que se incorporen del proceso de actualización catastral mediante el Convenio de Cooperación Técnica de Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Información Territorial con la Corporación Andina de Fomento, para la actualización del catastro urbano de la ciudad de Portoviejo, cuyos documentos son parte integrante de esta ordenanza.

$VT = S \times P \times (1 - \text{Sumatoria I})$.

S: Superficie medida en la cartografía analógica existente y/o levantada en campo.

P: Valor por m² de terreno determinado por el plano de valores del suelo urbano.

I: (Coeficientes): Valores porcentuales que aumentan o disminuyen el valor unitario del plano de valores.

b) Valor de edificaciones

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

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

Para la determinación del valor de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones y plano de valores que resulte del proceso de actualización catastral del Convenio de Cooperación Técnica de Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Información Territorial con la Corporación Andina de Fomento, cuyo documento es parte integrante de esta ordenanza.

El valor de otros sistemas constructivos incorporados al predio, se valorarán de acuerdo a los parámetros y tabla de valores que resulte del proceso de actualización catastral del Convenio de Cooperación Técnica de Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Información Territorial con la Corporación Andina de Fomento.

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

TÍTULO III

DETERMINACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA E IMPUESTO PREDIAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 18.- OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL.

Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Portoviejo.

Artículo 19.- TRIBUTO APLICABLE.

Los predios del cantón Portoviejo están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente ordenanza y de conformidad con lo estipulado en los Arts. 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Artículo 20.- SUJETO ACTIVO.

El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 21.- SUJETOS PASIVOS.

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

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 22.- ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL.

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

Artículo 23.- VALOR IMPONIBLE.

El valor imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el valor de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

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

Será de competencia y responsabilidad privativa del Director Financiero a través de los departamentos de Información de Avalúos y Catastro, y Rentas, a determinar el valor imponible, el valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA E IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 24.- DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.

El valor del impuesto predial municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2012, será el que resulte de aplicar una tarifa única del uno punto cinco por mil (1.5%) del valor de la propiedad para la zona urbana.

Artículo 25.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA URBANA.

Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

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

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

CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 26.- EXENCIONES DE LOS IMPUESTOS.

Están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, los contribuyentes por las siguientes propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

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

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

- 1.4. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
- 1.5. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

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

- 2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
- 2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- 2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de

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

- En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.
- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

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

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

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

Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

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

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

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

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

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

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

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 31 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

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

TÍTULO III

DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, TARIFA E IMPUESTO DE LOS PREDIOS RURALES

CAPÍTULO I

DEL CATASTRO, BASE IMPONIBLE TARIFA IMPOSITIVA E IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, TARIFA E IMPUESTO PREDIAL RURAL.

Hasta que esté conformado el nuevo catastro de predios rurales mediante el barrido predial que se ejecutará con el convenio entre el GAD Portoviejo y el MAGAP, para el bienio 2012-2013 se considerarán el modelo de valoración vigente, esto el valor de la propiedad, plano de valores, tabla de valores de la construcción, y la tarifa estipulada en la Ordenanza para la determinación del valor de la propiedad de los predios rurales del cantón Portoviejo bienio 2010-2011.

Artículo 28.- MANTENIMIENTO DEL CATASTRO RURAL.

Para la consideración del valor de la propiedad de los predios rurales, se consideran todas las actualizaciones realizadas por el Departamento de Información de Avalúos y Catastros.

Artículo 29.- EXONERACIONES Y REBAJAS DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.

Para efectos de la emisión del impuesto predial rural, se considerarán todas las rebajas y exoneraciones contempladas en el COOTAD.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 30.- EMISION DE TÍTULOS DE CRÉDITO.

El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir no más tarde del último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

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

Artículo 31.- RECIBOS PROVISIONALES.

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

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 26.

Artículo 32.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES.

Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Artículo 33.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.

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

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

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

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

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

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

Artículo 34.- DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN.

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

Tabla de descuentos en la recaudación de los tributos sobre los predios	
Periodo de recaudación (en cualquier día de cada quincena)	Porcentaje de descuento
Primera quincena de enero	10%
Segunda quincena de enero	9%
Primera quincena de febrero	8%
Segunda quincena de febrero	7%
Primera quincena de marzo	6%
Segunda quincena de marzo	5%
Primera quincena de abril	4%
Segunda quincena de abril	3%
Primera quincena de mayo	3%
Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%
Segunda quincena de junio	1%

Artículo 35.- RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN.

Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

Artículo 36.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO.

Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Artículo 37.- INTERÉS DE MORA.

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

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

Artículo 38.- COACTIVA.

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

Artículo 39.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.

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

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

Artículo 40.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas, la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Portoviejo. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

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

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.

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

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

CAPÍTULO III**DE LOS RECLAMOS****Artículo 41.- RECLAMOS Y RECURSOS.**

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

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

Artículo 42.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.

Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral y sido visitados por los relevadores de datos para la actualización catastral que entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero.

Dentro del término de cuarenta días de recibido el reclamo, el Director Financiero dictará resolución motivada, la que se pondrá en conocimiento del reclamante.

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

Artículo 43.- DE LAS INSPECCIONES.

Cuando una solicitud de ingreso, reingreso o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la

respectiva ventanilla, la cual será resuelta por el Departamento de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de 5 días laborables, a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO IV

DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 44.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, JEFE DE REGISTRO CIVIL.

Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón Portoviejo, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

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

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

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

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Información de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un resumen del registro completo sobre la siguiente información:
 - 2.1. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior.
 - 2.2. Particiones entre condóminos.

2.3. Adjudicaciones por remate y otras causas.

2.4. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director Financiero. Para el efecto el Director Financiero deberá coordinar previamente con el Jefe de Información de Avalúos y Catastros.

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

Artículo 45.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.

Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal debe estar debidamente actualizados sus datos en la ventanilla de actualización del Departamento de Información de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad; además:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, cuando el predio no constara en la cartografía del Departamento de Información de Avalúos y Catastros, o cuando las medidas del predio catastrado son diferentes al que especifica la escritura pública, o cuando existiera alguna duda en las medidas, linderos o cabida, que no pueda resolverse con la cartografía existente.
- Plano de partición en físico y digital bajo el mismo formato del punto anterior, lotización o de urbanización cuando ese fuera el caso.
- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Portoviejo.

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

Artículo 46.- CERTIFICACIONES.

La Dirección Financiera y el Departamento de Información de Avalúos y Catastros otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Oficina de Información de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad

inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

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

Una vez entregada la documentación requerida en la ventanilla correspondiente por parte del contribuyente, el Departamento de Información de Avalúos y Catastros entregará la certificación solicitada en un plazo de 24 horas, corridos una vez que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al instructivo y/o reglamento elaborado y aprobado para el efecto.

Artículo 47.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.

Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en el Departamento de Información de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

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

Artículo 48.- FACULTAD SANCIONADORA DEL DIRECTOR FINANCIERO.

El Director Financiero impondrá las siguientes sanciones en cada caso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del valor real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el

ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubieren graves presunciones de dolo, el jefe departamental que conociera el caso comunicará esta situación al Director Financiero, quien elevará ante el Alcalde petición fundamentada solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.

2. Cuando los notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensual básica mínima unificada del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
3. Los notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en el numeral 2 del Art. 44, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 49.- SANCIONES TRIBUTARIAS.

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

Artículo 50.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente ordenanza regirá desde el primero de enero del 2012, sin perjuicio de que sea publicada en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto las ordenanzas y resoluciones para la determinación del valor de la propiedad de los predios urbanos del cantón Portoviejo, y la determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos del cantón Portoviejo, para el bienio 2010-2011.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En razón que la actualización de la información catastral de los predios urbanos de la ciudad de Portoviejo, se está realizando desde el mes de septiembre del 2011, mediante el Convenio de Cooperación Técnica de Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Información Territorial con la Corporación Andina de Fomento, y tiene un plazo de ejecución de nueve meses; y que hasta el mes de diciembre del 2011, deberá estar listo el plano de valores del suelo, tabla de valoración para la edificaciones y el modelo de valoración; la totalidad de los terrenos urbanos serán valorados con los parámetros aprobados en la presente ordenanza.

Para los predios en los que no hubiese sido posible actualizar los datos de las edificaciones por no haber sido visitados aún por el equipo de relevadores de datos de campo, la información de las características constructivas será considerada las que consten en el catastro de predios urbanos hasta el 31 de diciembre del 2011.

Los nuevos datos obtenidos en la actualización de los predios urbanos, será incorporados al catastro a medida que vayan siendo entregados por la consultora contratada y recibidas de acuerdo a las características contempladas en el contrato firmado para el efecto. Se actualizará el valor de los predios mediante el sistema y parámetros aprobados en la presente ordenanza y será de inmediata aplicación.

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

SEGUNDA: Hasta que esté conformado el nuevo catastro de predios rurales mediante el barrido predial que se ejecutará con el convenio entre el GAD Portoviejo y el MAGAP, para el bienio 2012-2013 se considerarán el modelo de valoración vigente, esto el valor de la propiedad, plano de valores, tabla de valores de la construcción, y la tarifa estipulada en la Ordenanza para la determinación del valor de la propiedad de los predios rurales del cantón Portoviejo bienio 2010-2011.

Una vez que se cuente con la información predial y la valoración actualizada producto del proyecto de la actualización catastral de la zona rural, mediante el convenio firmado con el MAGAP, se procederá a aprobar mediante ordenanza el modelo de valoración, esto es, valor de la propiedad, plano de valores, tabla de valores de la construcción y tarifa de los predios rurales.

Dado y firmado en la sala de sesiones de la Municipalidad de Portoviejo, al primer día del mes de diciembre del año dos mil once.

f.) Dr. Humberto Guillem Murillo, Alcalde del cantón.

f.) Ab. Marjorie Cedeño de Macías, Secretaria del Concejo Municipal - E.

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, PARA EL BIENIO 2012-2013**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo en sesiones distintas, celebradas los días 22 de agosto y 1 de diciembre del 2011, 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 1 de diciembre del 2011.

f.) Ab. Marjorie Cedeño de Macías, Secretaria del Concejo Municipal - E.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil once, a las 08h37.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, en tres ejemplares **LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, PARA EL BIENIO 2012-2013**.

f.) Ab. Marjorie Cedeño de Macías, Secretaria del Concejo Municipal - E.

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 2 de diciembre del 2011, a las 15h20.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, sanciono la presente **ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, PARA EL BIENIO 2012-2013**, y procédase de acuerdo a la ley.

f.) Dr. Humberto Guillem Murillo, Alcalde del cantón Portoviejo.

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede, el señor doctor Humberto Guillem Murillo, Alcalde del cantón Portoviejo.- Lo certifico.

f.) Ab. Marjorie Cedeño de Macías, Secretaria del Concejo Municipal - E.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUEVEDO

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República 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 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. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”*;

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina 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 de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

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

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución Política: *“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.”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es 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 artículo 55 del 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 artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde.

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.

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 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 COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales;

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas.

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código;

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

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

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

Que, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56, 57, 58, 59 y 60 y el Código Orgánico Tributario,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012 -2013.

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón.

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

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 4.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

El Código Territorial Local está compuesto por catorce dígitos numéricos de los cuales dos son para el área cantonal, dos son para identificación de zona, dos para identificación de sector, tres para identificación de manzana, tres para identificación del predio y dos para identificación de la propiedad horizontal.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

1. Identificación y localización del predio.
2. Datos del propietario o poseedor.

3. Dominio y tenencia del terreno.
4. Características físicas del lote.
5. Ocupación del lote.
6. Implantación de la edificación.
7. Infraestructura y servicios.
8. Características principales de la edificación.
9. Plano del predio.

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

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad.

Art. 6.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, 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 yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por ley, para las propiedades urbanas que se

harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 9.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, 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. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 10.- 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. 11.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 12.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 14.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

Art. 16.- 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.

Art. 17.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio del Cantón Quevedo, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios físicos o electrónicos.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 18.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera

cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Art. 19.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD.

1. El impuesto a los predios urbanos.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 20.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-

- a) Valor de terreno.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este código; con este propósito, el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

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

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

Valor m2 de terreno catastro 2012 - 2013 área urbana del cantón Quevedo

Zona	Sectores	Valor x m2 mín.	Valor x m2 max.
01	01, 02, 03	8,16	184,80
02	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07	1,00	42,00
03	01, 02, 03, 04	0,40	80,00
04	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07	2,00	65,85
05	01, 02, 03, 04, 05	0,70	47,88
06	01, 02, 03, 04	1,25	50,75
07	01, 02, 03, 04, 05	1,00	55,00
08	01, 02, 03, 04, 05	1,50	50,25
30	01, 02, 03, 04	1,00	10,50
60	01, 02, 03, 04	0,84	23,74

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

Descripción		Coefficiente	
GEOMÉTRICOS	Relación frente fondo	1,0 a 0,94	
	Forma		
	Superficie		
	Localización en la manzana		
TOPOGRÁFICOS	Características del suelo	1,0 a 0,95	
	Topografía		
	Infraestructura básica	Agua potable	1,0 a 0,88
		Alcantarillado	
		Energía eléctrica	
	Vías	Adoquín	1,0 a 0,88
		Hormigón	
		Asfalto	
		Piedra	
		Lastre	
		Tierra	
	Infraestructura complementaria y servicios	Aceras	1,0 a 0,88
		Bordillos	
		Teléfono	
		Recolección de basura	
		Aseo de calles	

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

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

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Para la valoración individual del terreno (VI) con un área mayor a 500 m2 se considerará: (Vsh) el valor m2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la

tierra y/o deducción del valor individual, (CRA) (Coeficiente Real de Área) obtención del coeficiente dependiendo del rango del área en el que se encuentra, como se muestra en la tabla, y (A) área del terreno así tenemos:

Coeficiente para predios mayores a 500 m2 de área		
Rango Inf.	Rango Sup.	Factor
500,0000	1000,00	0,95
1000,0001	2500,00	0,90
2500,0001	5000,00	0,80
5000,0001	7500,00	0,70
7500,0001	10000,00	0,60
10000,0001	100000000,00	0,50

$$VI = Vsh \times CRA \times A > 500 M2$$

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

CRA = COEFICIENTE POR RANGO DE ÁREA

A = ÁREA DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones

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

piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Tabla de valores por rango de peso de construcción bienio 2012 - 2013

REN20CODI	PESO MIN.	PESO MAX.	VALOR
5516	0	29,99	25,00
5516	30	44,99	45,00
5516	45	52,99	55,00
5516	53	64,99	65,00
5516	65	71,99	85,00
5516	72	81,99	100,00
5516	82	89,99	120,00
5516	90	150	130,00

El peso establecido para cada una de las características de la construcción, dará un peso total el cual se evalúa para determinar dentro de que rango de valores se encuentra.

	DESCRIPCIÓN	PESO		DESCRIPCIÓN	PESO	
Columnas	Sin Columnas	0,00	Puertas	Sin Puertas	0,00	
	Columnas de Caña	3,75		Aluminio	6,00	
	Hierro	10,00		Caña	1,00	
	Hormigón Armado - 1 piso	15,00		Madera - P Adobe	4,00	
	Madera	7,50		Zinc	2,00	
Vigas	H. Armado - 2 pisos	15,00		Hierro - P Bloque	4,00	
	H. Armado - 3 pisos	15,00		Hierro - P Hormigón armado	4,00	
	H. Armado - 4 pisos	15,00		Hierro - P Ladrillo	4,00	
	H. Armado - 5 pisos	15,00		Hierro - P Madera	4,00	
	H. Armado - 6 pisos	15,00		Madera - P Bahareque	4,00	
	H. Armado - más de 7 pisos	15,00		Madera - P Bloque	4,00	
	Sin Vigas	0,00		Madera - P Cangahua	4,00	
	Vigas de Caña	0,00		Madera - P Hormigón armado	4,00	
	de Hierro	7,50		Madera - P Ladrillo	4,00	
	Hormigón Armado - 1 piso	10,00		Madera - P Madera	4,00	
Madera	5,00	Ventanas	Sin Ventanas	0,00		
Entrepisos	Hormigón Armado - 2 pisos		10,00	Aluminio - 1 a 4 pisos	6,00	
	Hormigón Armado - 4 pisos		10,00	Caña	1,00	
	Hormigón Armado - 5 pisos		10,00	Hierro - P Adobe, Bahareque, Cangahua	3,00	
	Hormigón Armado - 6 pisos		10,00	Madera - P Adobe, Bahareque, Cangahua	2,00	
	Hormigón Armado - más de 7 pisos		10,00	Aluminio - más 4 pisos	8,00	
	Sin Entrepiso		0,00	Hierro - P Bloque, H.A, Ladrillo, Madera 4P	3,00	
	Caña		2,00	Hierro - P Bloque, H.A, Ladrillo, Madera +4P	3,00	
	Hormigón Armado		15,00	Madera - P Bloque, H.A, Ladrillo, Madera 4P	2,00	
	Hormigón Simple		10,00	Madera - P Bloque, H.A, Ladrillo, Madera +4P	2,00	
	Madera	4,00	Enlucidos	Sin Enlucidos	0,00	
	Paredes	Sin Paredes		0,00	Barro	1,00
		Adobe, sin Columnas		6,00	Arena/Cemento	3,00
Bloque		8,00	Granillo/Resina	3,00		
Caña		1,00	Tumbados	Sin Tumbados	0,00	
Hormigón Armado		10,00		Barro - Sin Entrepiso	2,50	
Ladrillo Soportante		6,00		Arena/Cemento - Sin Entrepisos	5,00	
Madera		2,00		Fibra Mineral - Sin Entrepisos	5,00	
Adobe, con Columnas.(Adobillo)		6,00		Madera - Sin Entrepiso	6,00	
Ladrillo No soportante	6,00	Yeso - Sin Entrepiso... (33)		3,00		
Cubierta	Sin Cubierta	0,00		Barro - E Hormigón armado	3,00	
	Asbesto Cemento	2,00		Barro - E Hormigón simple	2,50	
	Chova	2,00		Barro - Entrepiso Madera	2,50	
				Arena/Cemento - E Hormigón armado	6,00	

	DESCRIPCIÓN	PESO		DESCRIPCIÓN	PESO
	Hormigón armado	5,00		Arena/Cemento – E Hormigón simple	5,00
	Paja Hojas	1,00		Arena/Cemento - E Madera	5,00
	Teja de Cemento	2,50		Fibra Mineral - E Hormigón armado	4,00
	Teja Común	2,80		Fibra Mineral - E Hormigón simple	4,00
	Teja Vidriada	2,80		Fibra Mineral - E Madera	4,00
	Zinc	1,00		Madera - E Hormigón armado	6,00
	Sin Piso	0,00		Madera - E Hormigón simple	6,00
	Alfombra - E. Hormigón armado	4,00		Madera - E Madera	6,00
	Baldosa - E Hormigón armado	6,00		Yeso - Entrepiso Hormigón armado	3,00
	Caña, caña	1,00		Yeso - Entrepiso Hormigón simple	3,00
	Cerámica - E Hormigón armado	6,00		Yeso - E Madera	3,00
	Ladrillo - E Hormigón armado	7,00	Instalaciones eléctricas	No tiene Inst. Eléctricas	0,00
	Madera - E Hormigón armado	5,00		Tiene Inst. Eléctricas (no especificado)	7,00
	Madera/Ladrillo - E Madera	3,00		Inst. Eléctricas - P Adobe	7,00
	Mármol - E Hormigón armado	10,00		Inst. Eléctricas - P Bahareque	7,00
	Parquet - E Hormigón armado	7,00		Inst. Eléctricas - P Bloque	7,00
	Piedra - E Hormigón simple	5,00		Inst. Eléctricas - P Cangahua (02b)	7,00
	Vinil - E Hormigón armado	4,00		Inst. Eléctricas - P Hormigón armado	7,00
	Alfombra - E Hormigón simple	4,00		Inst. Eléctricas - P Ladrillo	5,50
	Alfombra - E Madera	4,00		Inst. Eléctricas - P Madera	4,00
	Baldosa - E Hormigón simple	6,00		Instalaciones sanitarias	Sin Instalaciones Sanitarias
	Caña Madera	1,50	Tiene Inst. Sanitarias sin empotrar		8,00
	Cerámica - E Hormigón simple	7,00	Inst. Sanitarias - P Adobe		8,00
	Ladrillo - E Hormigón simple	7,00	Inst. Sanitarias - P Bahareque		8,00
	Madera - E Hormigón simple	5,00	Inst. Sanitarias - P Bloque		8,00
	Madera - E Madera	3,00	Inst. Sanitarias - P Cangahua		8,00
	Madera - E Hormigón simple	5,00	Inst. Sanitarias - P Hormigón armado		8,00
	Parquet - E Hormigón simple	7,00	Inst. Sanitarias - P Ladrillo		6,00
	Vinil - E Hormigón simple	4,00	Inst. Sanitarias - P Madera		4,00

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los pesos de participación.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de pesos de participación por rubro, cuyo resultado se ubique en la tabla de valores por rango de peso de construcción bienio 2012 - 2013.

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.- Para la valoración individual de las construcciones, se considerarán los siguientes factores de corrección:

Factor Uso: De acuerdo al uso predominante de la construcción para el cual haya sido diseñada o reacondicionada, se aplicará los siguientes factores:

Factor uso de suelo en el predio bienio 2012 - 2013

Cod.	Uso	Factor
1	Bancos	1,05
2	Agroindustria	0,95
3	Moteles	1,1
4	Empresas agrícolas	0,95
5	Vivienda	1

Factor de estado de conservación: Está definido por el estado de los acabados de los diferentes elementos de la construcción, se considera las siguientes categorías: muy bueno, bueno, regular, malo.

Tabla del factor de estado de conservación

Estado	Factor
Muy Bueno	1,05
Bueno	1,00
Regular	0,90
Malo	0,80

El valor de la edificación = sumatoria de valor de peso por (x) factor de uso de suelo por (x) factor de estado de conservación por (x) superficies de cada bloque de construcción.

Art. 21.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 22.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa progresiva en relación al valor de la propiedad; de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla para cálculo del rubro del impuesto predial bienio 2012 - 2013		
Valor	Valor	Por mil
0,0000	6600,00	1,50
6600,0100	10000,00	2,20
10000,0100	25000,00	2,50
25000,0100	40000,00	2,80
40000,0100	1000000,00	3,00
1000000,0100	9999999,00	3,25

Art. 23.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre del 2004.

Art. 24.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas, ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alicuotas:

- El 1°oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2°oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad, de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la Municipalidad mediante ordenanza.

Art. 25.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°oo) 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 COOTAD.

Art. 26.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 27.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán estos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Art. 28.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la Municipalidad mediante ordenanza.

Art. 29.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero 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.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la sala de sesiones del I. Concejo, el veintiuno de diciembre del dos mil once.

f.) Lcdo. John Salcedo Cantos, Alcalde de Quevedo.

f.) Dr. Boris Villao González, Secretario del I. Concejo.

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2012 - 2013, que antecede fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Quevedo, en sesiones ordinaria de dieciséis y extraordinaria de veintiuno de diciembre del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente, de conformidad con lo que establece el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y lo remito al señor Alcalde para que ordene su promulgación.

Quevedo, 21 de diciembre del 2011.

f.) Dr. Boris Villao González, Secretario del I. Concejo.

VISTOS: En uso de la facultad que me concede el Art. 322 del COOTAD, declaro sancionada la **Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2012 - 2013,** por estar de acuerdo con las normas vigentes y dispongo su envío para su publicación en el Registro Oficial.

Quevedo, 22 de diciembre del 2011.

f.) Lcdo. John Salcedo Cantos, Alcalde de Quevedo.

SECRETARÍA DEL I. CONCEJO.- Quevedo, 22 de diciembre del 2011, sancionó, firmó y ordenó su promulgación de la **Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2012 - 2013,** el licenciado John Salcedo Cantos, Alcalde del cantón Quevedo, a los veintidós días del mes de diciembre del dos mil once.- Lo certifico.

Quevedo, 22 de diciembre del 2011.

f.) Dr. Boris Villao González, Secretario del I. Concejo.

EL I. CONCEJO DEL CANTÓN
SANTA LUCÍA**Considerando:**

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en relación con las competencias, numeral 5, faculta de manera privativa a las municipalidades, la competencia de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que solo por acto competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley;

Que, el literal f) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización contempla la competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras; y,

En ejercicio de las atribuciones contempladas en el artículo 57 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expede**ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN, RECUPERACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN SANTA LUCÍA.****Título I****Disposiciones Generales**

Art. 1.- Materia imponible.- Es objeto de la contribución especial de mejoras el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles de las áreas urbanas y/o rurales del cantón Santa Lucía, por la construcción de las siguientes obras públicas:

- a) Apertura, pavimentación, ensanches y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana;
- c) Aceras y cercas;
- d) Obras de alcantarillado;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistema de agua potable;
- f) Deseccación de pantanos y relleno de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines; y,

h) Todas las obras declaradas de servicio público, mediante resolución por el I. Concejo cantonal de, que presten beneficio real o presuntivo a los propietarios de inmuebles ubicados en las áreas urbanas del cantón Santa Lucía (regeneración urbana, equipamiento urbano, prevención y mitigación de riesgo, preservación del medio ambiente, etc.).

Art. 2.- Hecho generador.- Existe el beneficio al que se refiere el artículo anterior, y por tanto, nace la obligación tributaria, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área o zona de influencia de dicha obra, según lo determine la Dirección de Planificación y/o la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Art. 3.- Carácter real de la contribución.- Esta contribución tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, garantizan con su valor el débito tributario. Los propietarios responden hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo comercial municipal, vigente a la fecha de terminación de las obras a las que se refiere esta ordenanza.

Art. 4.- Sujeto activo.- El sujeto activo de las contribuciones especiales de mejoras, reguladas en la presente ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

Art. 5.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos de la contribución especial de mejoras y, por ende, están obligados al pago de la misma, las personas naturales, jurídicas o sociedades de hecho, propietarias de los inmuebles beneficiados por las obras de servicio público señaladas en el artículo primero.

Art. 6.- Base imponible.- La base imponible de la contribución especial de mejoras es igual al costo total de las obras, prorrateado entre las propiedades beneficiarias.

Art. 7.- Independencia de las contribuciones.- Cada obra ejecutada o recibida para su cobro por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, dará lugar a una contribución especial de mejoras, independiente a cada obra.

Título II

DETERMINACIÓN DE LAS OBLIGACIONES POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art. 8.- Determinación de la tasa imponible de la contribución.- Para determinar la base imponible de cada contribución especial de mejoras se consideran los siguientes costos:

a) El precio de las propiedades cuya adquisición o expropiación haya sido necesaria para la ejecución de las obras incluidas las indemnizaciones que se

hubieran pagado o deban pagarse por daños y perjuicios que se causaren por la ejecución de la obra producida por fuerza mayor, o caso fortuito, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma;

b) El valor por demoliciones y acarreo de escombros;

c) El valor del costo directo de la obra sea esta ejecutada por contrato, concesión o por administración directa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía 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, teléfono, gas y otros servicios, arborización, jardines y otras obras de ornato;

d) Los costos correspondientes a estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica; y;

e) Los costos financieros, sea de los créditos u otras fuentes de financiamiento necesarias para la ejecución de la obra y su recepción por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

Los costos de las obras determinadas en los literales precedentes se establecerán, en lo que se refiere al costo directo, mediante informe de la Dirección de Obras Públicas, o de la Dirección a cuyo cargo se ha ejecutado o se encuentre ejecutando la obra objeto de la contribución. Tales costos se determinarán por las planillas correspondientes con la intervención de la Fiscalización Municipal. La Dirección de Planificación a través del Departamento de Avalúos y Catastro Municipales entregará la información necesaria para ubicar los predios beneficiados de la obra pública. Los costos financieros de la obra los determinará la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía. Para la determinación de estos costos financieros se establecerá una media ponderada de todos los créditos nacionales o internacionales, por trimestre, así como a la inversión directa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía se le reconocerá un costo financiero igual al del interés más bajo obtenido en el periodo trimestral.

En ningún caso se incluirá en el costo los gastos generales de la Administración Municipal.

Art. 9.- Los costos que corresponden exclusivamente a estudios, fiscalización y dirección técnica, no excederán del 20% del costo directo de la obra, debiendo las direcciones técnicas responsables, determinar dichos costos realmente incorporados y justificados, técnica y contablemente para cada uno de los programas o proyectos que se ejecuten.

La determinación del tipo de beneficio:

Art. 10.- Tipos de beneficios.- Por el beneficio que generan las obras que se pagan a través de las contribuciones especiales de mejoras, se clasifican en:

- a) Locales, cuando las obras causan un beneficio a los predios frentistas;
- b) Sectorial, originan el beneficio a uno o varios sectores sean estos urbanos y/o rurales o a un área de influencia debidamente delimitada; y,
- c) Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos y/o rurales del cantón Santa Lucía.

Art. 11.- Corresponde a la Dirección de Planificación Municipal y a las dependencias pertinentes la determinación de la clase de beneficio que genera la obra ejecutada.

Art. 12.- En el caso de obras recibidas como aportes a la ciudad, se cobrará de manera directa a los beneficiarios locales, teniendo en cuenta los costos municipales vigentes a la época de la emisión.

Título III**DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA DE TRIBUTO AL SUJETOS PASIVO**

Art. 13.- Prorrateo de costos de obra.- Una vez establecido el costo de la obra sobre cuya base se ha calculado el tributo, los inmuebles beneficiados con ella y el tipo de beneficio que les corresponda conforme la definición que haga la Dirección de Planificación Municipal, corresponderá a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado, determinar el tributo que gravará a prorrata a cada inmueble beneficiado, en función de los siguientes artículos.

Capítulo I**DISTRIBUCIÓN POR OBRAS VIALES**

Art. 14.- En las vías locales, los costos por pavimentación y repavimentación urbanas, construcción y reconstrucción de toda clase de vías, en las que se tomarán en cuenta las obras de adoquinado y readoquinado, asfaltado o cualquier otra forma de intervención constructiva en las calzadas, se distribuirán de la siguiente manera:

En vías de calzadas hasta 6 metros de ancho:

- a) El cuarenta por ciento será prorrateado, sin excepción entre todas las propiedades con frente, en la proporción a la medida de dicho frente;

- b) El sesenta por ciento será prorrateado, sin excepción entre todas las propiedades con frente a la vías, en proporción al avalúo municipal del inmueble; y,

- c) La suma de las alícuotas determinadas será la cuantía de la contribución especial de mejoras correspondiente a cada predio,

Cuando se trate de las vías con **calzadas mayores a seis metros de ancho** o en las vías troncales del transporte público, los costos correspondientes a la dimensión excedente o a costos por intervenciones adicionales necesarias para el servicio de transportación pública, embellecimiento u otros elementos determinados como de convivencia pública, según determine la Dirección de Planificación y/o Dirección de Obras Públicas Municipal, se prorratearán a todos los predios de la ciudad en proporción al avalúo municipal como obras de beneficio general.

Art. 15.- Se entenderán como obras de beneficio general las que correspondan al servicio público de transportación en sus líneas troncales, embellecimiento u otros elementos determinados como de convivencia pública. En este caso, los costos adicionales de inversión que se hayan hecho en función de tal servicio, según determine la Dirección de Planificación y la Dirección de Obras Públicas Municipales, no serán imputables a los frentistas de tales vías, sino al conjunto de la ciudad como obras de beneficio general.

Cuando se ejecuten obras de beneficio general previo informe de la Dirección de Planificación y/o Dirección de Obras Públicas Municipales, el I. Concejo Cantonal de Santa Lucía mediante resolución determinará que la obra tiene esta característica, estableciendo los parámetros de la recuperación.

En todos los casos de obras de interés general, la emisión de los títulos de crédito se hará 60 días después de recibida la obra.

Art. 16.- En el caso de inmuebles declarados bajo Régimen de Propiedad Horizontal se emitirán obligaciones independientes para cada copropietario debiendo el cuarenta por ciento al que se refiere la letra a) del Art. 14 de esta ordenanza, distribuirse de acuerdo a las alícuotas que por frente de vía los corresponde a cada una de los copropietarios y, el sesenta por ciento al que se refiere la letra b) de mismo artículo, distribuirse en las alícuotas que les corresponde por el avalúo de la tierra y las mejoras introducidas; también en proporción a sus alícuotas en el caso de obras locales. En el caso de globales pagarán a prorrata del avalúo municipal del inmueble de su propiedad.

Art. 17.- Si una propiedad tuviere frente a dos a más vías, el avalúo de aquella se dividirá proporcionalmente a la medida de dichos frentes.

Art. 18.- El costo de las calzadas en la superficie comprendida entre las bocacalles, se gravará a las propiedades beneficiadas con el tramo donde se ejecuta la obra de pavimentación.

Capítulo II

DISTRIBUCIÓN POR ACERAS Y CERCAS

Art. 19.- La totalidad del costo por aceras, bordillos, cercas, cerramientos, muros, etc. Será distribuido entre los propietarios en relación al servicio u obras recibidos al frente de cada inmueble.

Art. 20.- En el caso de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se emitirán títulos de crédito individuales para cada copropietario en relación a sus alícuotas y por el costo total de las obras con frente a tal inmueble.

Capítulo III

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE OBRAS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y OTROS SISTEMAS DE SERVICIO

Art. 21.- El costo de las obras del sistema de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales y otros sistemas de servicios, en su valor total, será prorrateado de acuerdo al avalúo municipal de las propiedades beneficiadas, bien sea tal beneficio, local o global, según lo determine la Dirección de Planificación y el Departamento de Agua Potable previo informe indicando los sistemas que se hayan ejecutado.

Los sistemas y/o redes domiciliarias de agua potable, alcantarillado, se cobrarán en función de la inversión realizada a cada predio.

Capítulo IV

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE DESECACIÓN DE PANTANOS, RENATURIZACIÓN DE QUEBRADAS Y OBRAS DE RECUPERACIÓN TERRITORIAL

Art. 22.- El costo de las obras señaladas en este título, se distribuirá del siguiente modo:

- a) El sesenta por ciento entre los propietarios que reciban un beneficio directo de la obra realizada, entendiéndose por tales, los propietarios de inmuebles ubicados en la circunscripción territorial determinada por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado; y,
- b) El cuarenta por ciento entre los propietarios de inmuebles que reciban el beneficio de la obra ejecutada, excluyendo los señalados en el literal anterior. La Dirección de Planificación y/o Dirección de Obras Públicas Municipales, determinará los propietarios de inmueble que reciben este beneficio, pudiendo, de ser el caso, determinar este beneficio como general para todos los propietarios urbanos del

cantón, y, en este caso, el pago total entre los propietarios urbanos del cantón Santa Lucía a prorrata del avalúo municipal.

Capítulo V

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE PARQUES, PLAZAS Y JARDINES

Art. 23.- Para efectos del pago de la contribución por parques, plazas y jardines y otros elementos de infraestructura urbana similar, como mobiliario, iluminación ornamental etc., se tendrán en cuenta el beneficio local o global que presten, según lo determine la Dirección de Planificación y/o Dirección de Obras Públicas Municipales.

Art. 24.- Las plazas, parques y jardines, serán pagados de la siguiente forma:

- a) El veinticinco por ciento entre las propiedades, sin excepción con frente a las obras, directamente, o calle de por medio, cuando se trate de obras de beneficio general y/o barrial;
- b) El veinticinco por ciento se distribuirá entre todas las propiedades ubicadas en el área de influencia contigua (dos manzanas) cuando se trate de obras de beneficio general y/o barrial. La distribución se hará en proporción a su avalúo;
- c) El veinticinco por ciento se distribuirá entre todas las propiedades del cantón como obras de beneficio global, la distribución se hará en proporción a los avalúos de cada predio; y,
- d) El veinticinco por ciento a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

Inclúyanse también para este cálculo aquellos espacios públicos abiertos, sean estas canchas, malecones, miradores, parqueaderos, etc.

Capítulo VI

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE PUENTES, TÚNELES, PASOS A DESNIVEL Y DISTRIBUIDORES DE TRÁFICO

Art. 25.- El costo total de las obras señaladas en este título, será distribuido entre los propietarios beneficiados del cantón, a prorrata del avalúo municipal de sus inmuebles. Estos beneficios siempre serán globales.

REGENERACIÓN URBANA, EQUIPAMIENTO URBANO, PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGO, PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, ETC.

Art. 26.- Las demás obras (mercado, camal, cementerio, sala de velación, anfiteatro, casa comunal, albergues,

coliseo, estadios, parques, muros de contención, ducto cajón, puentes, relleno sanitario, etc.) que ejecute el Gobierno Autónomo Descentralizado y que mediante resolución del I. Concejo Cantonal, se determinará su beneficio y su distribución en proporción del avalúo de los predios, respetando las consideraciones previstas en esta ordenanza.

Título VII

DE LA LIQUIDACIÓN, EMISIÓN, PLAZO Y FORMA DE RECAUDACIÓN

Art. 27.- Liquidación de la obligación tributaria.- Dentro de los sesenta días hábiles posteriores a la recepción de la obra, todas las dependencias involucradas emitirán los informes y certificaciones necesarias para la determinación de la contribución especial de mejoras por parte de la Dirección Financiera Municipal y la consecuente emisión de las liquidaciones tributarias, dentro de los 30 días siguientes de recibidos estos informes y certificaciones.

El Director Financiero del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía coordinará y vigilará estas actuaciones.

El Tesorero Municipal será el responsable de la notificación y posterior recaudación para lo cual, preferentemente, pudiendo utilizarse la red de instituciones financieras.

Art. 28.- El Gobierno Autónomo Descentralizado suscribirá convenios con las empresas municipales, para la recuperación de valores por contribuciones especiales de mejoras en las obras que ejecuten tales empresas, de acuerdo a las determinaciones constantes de esta ordenanza y con la participación por administración que se fije en dichos convenios.

Art. 29.- La emisión de los títulos de crédito, estará en concordancia con el Código Orgánico Tributario; su cobro puede realizarse junto con la recaudación del impuesto predial, y/o con las tasas de servicios públicos que administran el GAD o sus empresas públicas en título de crédito individual, en cualquier época del año.

Título IX

PAGOS Y DESTINO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art. 30.- Formas y época de pago.- El plazo para el cobro de toda contribución especial de mejoras será entre dos hasta veinte años como máximo, dependiendo de la vida útil y el costo de la obra, principalmente, lo que será propuesto por el departamento correspondiente. En las obras ejecutadas con otras fuentes de financiamiento, la recuperación de la inversión, se efectuará de acuerdo a las condiciones del préstamo, sin perjuicio de que por situaciones de orden financiero y/o para proteger los intereses de los contribuyentes el pago se lo haga con plazos inferiores o superiores a los estipulados para la cancelación del préstamo, así mismo, se determinará la periodicidad del pago (anual, semestral,

trimestral o mensual) la determinación la tomará la Dirección Financiera Municipal.

Al vencimiento de cada una de las obligaciones si estas no fueran satisfechas, se recargarán con el interés por mora tributaria, en conformidad con el Código Tributario. La acción coactiva se efectuará en función de mantener una cartera que no afecte las finanzas municipales.

No obstante lo establecido, los contribuyentes podrán acogerse a los beneficios de facilidades de pago constantes en el Código Tributario, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en el mismo código.

Art. 31.- De existir copropietarios o coherederos de un bien gravado con la contribución. El Gobierno Autónomo Descentralizado podrá exigir el cumplimiento de la obligación a uno, a varios o a todos los copropietarios o coheredero, que son solidariamente responsables en el cumplimiento del pago. En todo caso, manteniéndose la solidaridad entre copropietarios o coherederos de propiedad con débitos pendientes por concepto de cualquiera contribución especial de mejoras, estos tendrán derecho a solicitar la división de la deuda tributaria a la Dirección Financiera Municipal, previa a la emisión de los títulos de créditos.

Art. 32.- Transmisión de dominio de propiedades gravadas.- Para la transmisión de dominio de propiedades gravadas, se estará a lo establecido en el Código Tributario.

Art. 33.- Reclamos de los contribuyentes.- Los reclamos de los contribuyentes, si no se resolvieren en la instancia administrativa, se tramitarán por la vía contencioso-tributaria.

Art. 34.- Destino de los fondos recaudados.- El producto de las contribuciones especiales de mejoras, determinadas en esta ordenanza, se destinará únicamente, al financiamiento de las respectivas obras. En el caso de obras no financiadas o ejecutadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía. Se creará un fondo destinado hasta por un 50% de la recaudación efectiva el que podrá ser utilizado para cubrir el costo total o parcial en la ejecución de obras con beneficio a sectores vulnerables de acuerdo al estudio socio económico que deberá ser realizado por la Dirección de Planificación Municipal junto con la Dirección de Obras Públicas Municipales determinarán los costos que no deberán ser considerados como base de cálculo de la contribución especial de mejoras en los sectores vulnerables. Los costos restantes se distribuirán en función de los artículos anteriores.

Título X

DE LAS EXONERACIONES, REBAJAS ESPECIALES Y RÉGIMEN DE SUBSIDIOS

Art. 35.- Exoneración de contribución especial de mejoras por pavimento urbano.- Previo informe de la Dirección de Avalúos y Catastros se excluirá del pago de la contribución especial de mejora por pavimento urbano:

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

Art. 36.- Rebajas especiales.- Se exonerará a las personas de la tercera edad y discapacitados con el 15% de la contribución especial de mejoras cuyo valor comercial de los predios no supere las 20 remuneraciones básicas unificadas, siempre y cuando sea destinado para vivienda y de uso exclusivo del propietario.

Previo al establecimiento del tributo por contribución especial de mejoras de los inmuebles de contribuyentes que siendo propietarios de un solo predio, previa a la liquidación del tributo los propietario que sean beneficiarios de la disminución de costos para el establecimiento de la contribución especial de mejoras para cada obra pública presentarán ante la Dirección Financiera, una petición debidamente justificada a la que adjuntará.

- a) Las personas de la tercera edad, copia de la cédula de ciudadanía; y,
- b) Las personas discapacitadas presentarán copia del carnet otorgado por el CONADIS.

El Departamento de Avalúos y Catastros certificarán que los solicitantes tuvieron un solo predio.

De cambiar las condiciones que dieron origen a la consideración de la disminución del costo, se reliquidará el tributo sin considerar tal disminución desde la fecha en la que las condiciones hubiesen cambiado siendo obligación del contribuyente notificar a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el cambio ocurrido inmediatamente de producido, so pena de cometer el delito de defraudación tipificado en el Código Tributario.

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

Art. 37.- Las propiedades declaradas por el Gobierno Autónomo Descentralizado como monumentos históricos, no causaran total o parcialmente, el tributo de contribución especial de mejoras produciéndose la exención de la obligación tributaria.

Para beneficio de esta exoneración, los propietarios de estos bienes deberán solicitar al Alcalde tal exoneración quien encargará a la Unidad Municipal competente para que este informe al Director Financiero si el bien constituye un monumento histórico y sobre su estado de conservación y mantenimiento.

Si dicho bien se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, la Dirección Financiera dictará la resolución de exoneración solicitada, de lo contrario negará la solicitud.

Se considera monumento histórico de exoneración del pago de contribuciones especiales de mejoras todos aquellos que hayan recibido tal calificación por parte del I. Concejo Cantonal, previo informe de la Unidad Municipal competente.

No se beneficiarán de la exoneración las partes del inmueble que estén dedicadas a usos comerciales que generan rentas a favor de sus propietarios.

Art. 38.- La cartera de contribución especial de mejoras podrá servir o parcialmente, para la emisión de bonos municipales, garantía o fideicomiso u otra forma de financiamiento que permita sostener un proceso de inversión en obra pública municipal en el cantón Santa Lucía.

Art. 39.- Con el objeto de bajar y propiciar la participación ciudadana en la ejecución de obras públicas que sean recuperables vía contribución especial de mejoras. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía podrá a su arbitrio, recibir aportes en dinero de propietarios de inmuebles en las áreas urbanas del Cantón Santa Lucía, emitiendo a favor de estos documentos de pago anticipado (notas de crédito) de la contribución especial de mejoras por las obras a ejecutarse con tales contribuciones y en beneficio de esos mismos propietarios. Los aportes en trabajo deberán ser valorados a precio de mercado por la Dirección de Obras Públicas Municipales y ser imputados a la liquidación definitiva como pago previo por el propietario beneficiario.

Art. 40.- Independientemente de la suscripción de actas de entrega de recepción de obras ejecutadas, producido el beneficio real, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, podrán efectuar liquidaciones parciales de crédito por contribución especial de mejoras, por obras ejecutadas en el cantón Santa Lucía este caso, las liquidaciones parciales serán imputables al título definitivo.

Art. 41.- El Concejo Cantonal autorizará y concederá licencias a los particulares, para que ejecuten obras que puedan pagarse mediante la contribución especial de mejoras; determinando, en tales licencias, los costos máximos de las obras, el sistema de pago por contribución de mejoras, y la fuente de pago de tales licencias, concesiones o cualquier forma reconocida por el derecho administrativo. Los títulos de crédito se emitirán cuando las obras sean entregadas a satisfacción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, previa fiscalización de las mismas.

Título XI

DEL GOBIERNO ELECTRÓNICO Y TRANSPARENCIA DE INFORMACIÓN

Art. 42.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de darse el caso suscribirá convenios con las

instituciones financieras o empresas públicas para la recaudación de los créditos por contribución especial de mejoras.

Art. 43.- Los contribuyentes, podrán realizar pagos anticipados a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado, como abono o cancelación de sus obligaciones. En estos casos se liquidarán tales valores a la fecha de pago.

El GAD Municipal establecerá en sus páginas web, los servicios electrónicos necesarios para la transparencia y en función con el desarrollo de las tecnologías.

Los servicios electrónicos que podrán prestar los gobiernos autónomos descentralizados son: información, correspondencia, consultas, transacciones, pagos, entre otras.

Título XII

DISPOSICIÓN FINAL

Todas las obras, según determinación de la Dirección de Planificación y/o Dirección de Obras Públicas Municipales, determinará de manera previa a su ejecución el tiempo de vida útil de las mismas, en cuyos periodos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, garantizará el cuidado, mantenimiento y protección de tales obras, sin que en esos lapsos, se puedan imponer contribuciones adicionales a las obras ejecutadas y por cargo a su mantenimiento y conservación. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía emitirá un documento técnico firmado por los directores de obras públicas municipales y fiscalización, en los que consten los años de garantía que tiene cada una de las obras a fin de que no se duplique el pago.

Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas expedidas con anterioridad a la presente, sobre esta materia.

Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2012.

Publicación.- Publíquese la presente ordenanza en la Gaceta Oficial Municipal, así como en el dominio Web, del Gobierno Municipal del Cantón Santa Lucía, y por ser una ordenanza tributaria, publíquese también en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del I. Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, a los quince días del mes de diciembre del 2011.

f.) Sra. Blanca Arteaga Palacios, Vicealcaldesa del cantón Santa Lucía.

f.) Ab. Hugo F. Veloz Zavala, Secretario General del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, en las sesiones ordinarias realizadas los días viernes nueve y jueves quince de diciembre (respectivamente) del año dos mil once.- Santa Lucía, quince de diciembre del 2011.

f.) Ab. Hugo F. Veloz Zavala, Secretario General del Concejo.

SECRETARÍA GENERAL.- GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los quince días del mes de diciembre del dos mil once, a las diecinueve horas cincuenta y dos minutos.- De conformidad con el Art. 322 (4) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

f.) Ab. Hugo F. Veloz Zavala, Secretario General del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA.- En Santa Lucía, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil once, a las dieciséis horas cuarenta y cuatro minutos.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza se le ha dado el trámite legal que corresponde y está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República sanciono la presente ordenanza municipal.- Por Secretaría General cúmplase con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f.) Ab. Edson Alvarado Aroca, Alcalde del Gobierno Municipal de Santa Lucía.

Proveyó y sancionó la presente ordenanza, el señor abogado Edson Alvarado Aroca, Alcalde del Gobierno Municipal de Santa Lucía, el dieciséis de diciembre del año dos mil once.- Lo certifico.

f.) Ab. Hugo F. Veloz Zavala, Secretario General del Concejo.