



ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVELO PARA EL BIENIO 2026-2027.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales están en la posibilidad legal de generar sus propios recursos financieros de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad en uso de su autonomía financiera expresada como su derecho y capacidad, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley, que le otorgan la facultad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas.

En esa facultad, consta como competencia exclusiva de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo por tanto obligación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

Facultad que se traduce en obligación de mantener actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, que constituyen motivos suficientes para presentar este proyecto de ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVELO PARA EL BIENIO 2026-2027.

CONSIDERANDO:

Constitución de la República del Ecuador

Que, el literal l) del numeral 7 del Art. 76, determina que “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”;

Que, el Art. 84 señala: “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 Artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.”;





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

Que, el Art. 270, 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, 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, los numerales 1 y 2, e inciso final del Art. 375, determina que es obligación del Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, debe generar la información necesaria para el diseño de estrategias programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; y, mantener un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda;

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado; y el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.;

Que, el Art. 426: "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.

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

Art. 5.- Autonomía. - La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

Inc. 3 La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.





Art. 7.- Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Art. 53.- Naturaleza jurídica. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden:

Art. 54.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: literal f). - Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;

Que, el Art. 55 establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"

Que, el Art. 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Art. 139.-Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.

Nota: Inciso primero reformado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de enero del 2014.





Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Artículo 172 del señala, que 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.

La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Art. 322.- Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos

Que, el Art. 492.-Reglamentación. - Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en el Art. 494.-Actualización del catastro. -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.

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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición;
- 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.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su





potencialde desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.

Nota: Inciso final agregado por artículo 18 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 966 de 20 de marzo del 2017.

Que, el Art. 496.-Actualización del avalúo y de los catastros. -Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, 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; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

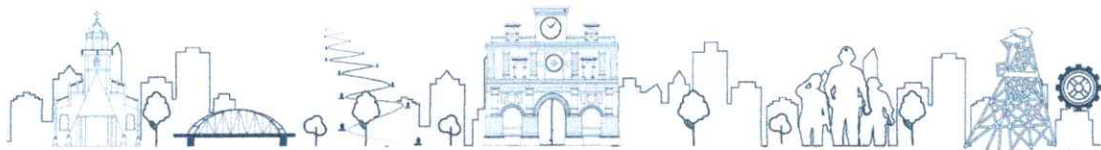
Que, el Art. 497.-Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Art. 519.-Tributación de predios en copropiedad. -Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Que, el Art. 526.1.-Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que, el Art. 561.-Plusvalía por obras de infraestructura. -Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser





consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas

Que, el Art. 561.6.-Valor de adquisición. El valor de adquisición está conformado por la suma de los siguientes rubros:

b) Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejora a las inversiones realizadas en los mismos, en las cuantías y con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector de catastro nacional integrado georreferenciado;

Que, El Concejo Municipal al amparo de lo prescrito en el inciso segundo del numeral 14, del Art. 264, de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 57, literal a) y 322 del COOTAD, tienen la facultad normativa, en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, expedir las ordenanzas cantonales; y, en uso de las facultades constitucionales:

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVELO PARA EL BIENIO 2026-2027.

CATASTRO URBANO

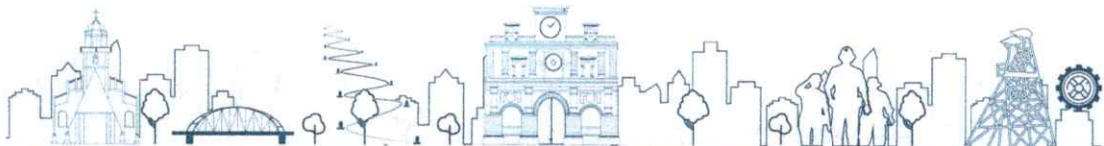
CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1.- OBJETO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza regirá para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal y parroquias urbanas señaladas en la respectiva ley de creación del cantón.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es 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 en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. 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. 6. JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

El código territorial local está compuesto por TRECE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y TRES para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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





determinación del hecho generador.

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

01.- Identificación del predio:

02.: Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones y complementos constructivos.

07.- Información socio – económica.

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

Art. 7. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El GAD Municipal de Portovelo 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 a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condominios, 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 reciben estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPITULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria conforme lo determina el artículo 502 del COOTAD, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la

Página 8 de 29





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. 9.- NOTIFICACIÓN. - Notificación. A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo, de acuerdo al Artículo 522 del COOTAD, a través de la prensa.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - Sujeto activo. El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Portovelo.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS. - 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 yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Artículo: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Artículos 115 del Código Orgánico Tributario, 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, e contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, 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.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Deduciones, rebajas y exenciones. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Constitución de la República del Ecuador en su artículo 36 y La Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores en su artículo 14, Código Tributario artículo 31, Ley Orgánica de Discapacidades en su artículo 75, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 503, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente a la Alcaldía para su correspondiente visto bueno y traslado al departamento Financiero, quien resolverá su aplicación.

Art. 510.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso: a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares; b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los





demás estén sin terminar; y, c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación. No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Así mismo se realizará la exoneración al 50% de los bienes inmuebles del conyugue sobreviviente y en la parte proporcional de los herederos de ser el caso, previo la presentación de la posesión efectiva.

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, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, aquellos que están adscritos al GAD municipal, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 33.- (Reformado por el Art. 1 de la Ley 57, R.O. 414, 7-IV-1981 y por el Art. 66, lit. a de la Ley 2004-44, R.O. 429-S, 27-IX-2004). - Unifícase la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

Notas:

- La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2004-44 (R.O. 429-S, 27-IX-2004) establece que la nueva tarifa del cero punto quince por mil sólo será aplicable a partir del año 2006, es decir, una vez que se realice el nuevo avalúo catastral. Por lo tanto, hasta la indicada fecha, es aplicable la tarifa del uno y medio por mil vigente con anterioridad a la reforma introducida por la Ley 2004-44.

- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 58 (R.O. 414, 7-IV-1981), establece restablecer las exoneraciones del Impuesto del uno y medio por mil adicional al impuesto predial, en favor de las Instituciones a que se refiere el Art. 34 del Código Tributario Vigente.

Art. 15. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos





que refrendados por 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 Artículo 150 del Código Orgánico 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. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS. - Liquidación de los títulos de 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.- 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 urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 19.- 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 y rurales, previa solicitud y la presentación de la siguiente documentación:

- 1) Petición en especie valorada a la Unidad de Avalúos y Catastros, según Resolución Administrativa
- 2) Certificado de no adeudar al municipio a nombre del propietario del bien inmueble.
- 3) Certificado del Registro de la Propiedad, de la situación actual del bien inmueble.
- 4) Levantamiento Planimétrico con coordenadas geo-referenciadas levantadas con el datum 84 para predios RURALES y actualizado en caso de predios URBANOS, legalizado por el Departamento de Planificación en casos de compra-venta y cuando el técnico solicite por temas de desactualización y litigio de contraposición.
- 5) Pago del impuesto predial vigente.

Art, 20. - 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 siguiente 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 Artículo 21 del Código Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.





CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la Legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS, - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es El GAD Municipal, en la forma establecida por la ley. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo, de la que formará parte un representante de las autoridades parroquiales.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Artículos 501 al 513 del COOTAD;

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

Art. 24. - VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

El valor del suelo que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por el 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;

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,

El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluadas 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 la reposición previstos en la Ley, en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor del suelo

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 urbanas del cantón.





INFRAESTRUCTURA BÁSICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES				
ZONAS	Z01S01	Z01S02	Z02S01	Z02S02
ALCANTARILLADO	11.11	21.98	21.34	
AGUA POTABLE	15.49	40.59	25.57	5.39
ENERGÍA ELÉCTRICA	33.21	49.59	53.48	15.89
TELÉFONO	17.25	14.87	21.42	5.01
RECOLECCIÓN DE BASURA	19.06	21.90	22.89	3.10
CAPA DE RODADURA				
TIERRA			2.58	
LASTRE	1.99	12.01	8.51	10.51
HORMIGO Y ADOQUÍN	2.09	2.00	0.20	0.30
ASFALTO	7.00	13.25	13.25	0.50

La estructura básica del modelo para la valoración del suelo considera tanto factores exógenos como los endógenos.

El primero considerara 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 de valor de la tierra:

Los factores endógenos en cambio, son aquellas características propias de cada predio que le diferencia de otros de la misma manzana y con el mismo precio referencial, en el plano del valor de la tierra el valor 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, teléfono, recolección de basura y 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 variable e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

El esquema del modelo puede expresarse de la siguiente manera:

Lo que significa que el avalúo del suelo está en función de la superficie del terreno y del precio del suelo, además:

As = Avalúo del suelo

S = Superficie del lote

P (f) P.Y

En donde:

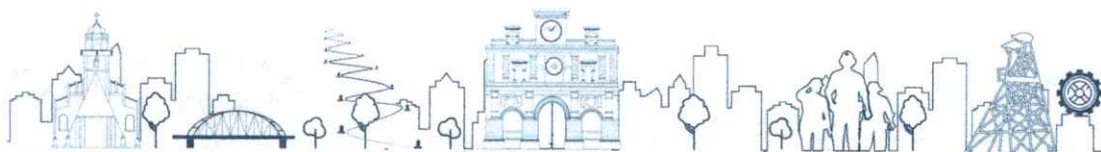
P (f) Factores exógenos (plano del precio del suelo)

Y (f) Factores endógenos





CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PRINCIPAL		
ESTA LA CALLE ABIERTA	NO ESTA	0.0167
	SI ESTA	0.1000
MATERIAL DE LA CALZADA	TIERRA LASTRE ADOQUÍN	0.1000
	HORMIGO	0.1000
	ASFALTO LADRILLO	0.1333
		0.1333
		0.0000
ESTADO DE LA VÍA	BUENO	0.0000
	REGULAR	0.0000
	MALO	0.0000
RED DE AGUA POTABLE	NO TIENE	0.0167
	SI TIENE	0.1000
RED DE ALCANTARILLADO	NO TIENE	0.1000
	SI TIENE	0.1583
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	NO TIENE	0.0750
	SI TIENE	0.1000
BARRIDO DE CALLES	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	0.0000
RECOLECCIÓN DE BASURA	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	0.0000
RED TELEFÓNICA	NO TIENE	0.1000
	SI TIENE	0.1333
ACCESO AL LOTE	CALLE VEHICULAR	0.1667
	ESCALINATAS PEATONAL	0.1400
	A TRAVÉS OTRA PROPIEDAD	0.0600
		0.0333
ACERA/PORTAL FRENTE AL LOTE	NO TIENE	0.1000
	CEMENTO	0.1333
	BALDOSA	0.1333
	OTROS	0.1333
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	A NIVEL BAJO NIVEL O	0.1583
	ESCARPADO SOBRE NIVEL O	0.0417
	ESCARPADO	0.0417
SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE		
AGUA POTABLE DOMICILIARIA	NO TIENE CONEXIÓN RED	0.0000
	TIENE INSTALADO SIN	0.0000
	MEDIDOR. TIENE INSTALADO	0.0000
MATERIAL DE LA ACOMETIDA	CON MEDIDOR.	0.0000
	COBRE HA PVC	0.0000
	MANGUERA	0.0000
		0.0000
ALCANTARILLADO DOMICILIARIO		0.0000
	TIENE CONECTADO A RED	0.0000
	TIENE OTRO SISTEMA	0.0000
ENERGÍA ELÉCTRICA	NO TIENE	0.0000





	SI TIENE	0.0000
SERVICIO TELEFÓNICO EN EL LOTE	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	0.0000
USO ACTUAL DEL PREDIO	COMERCIO	0.0000
	SERVICIOS	0.0000
	EQUIPAMIENTO	0.0000
	VIVIENDA	0.0000
	AGRÍCOLA	0.0000

b) Valor de las 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: conservación, reparaciones y números de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbado, cubiertas, puertas, ventanas, y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasajes, ascensor, escaleras eléctricas, aire acondicionado. Sistema de redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Este índice de agregación tiene la siguiente estructura básica:

$$Ac (f) S.P.CUV$$

En donde:

$$Ac = P \times Y$$

$$P = (p1 + p2 + p3 + \dots + pn)$$

$$Y = (i1 + i2 + i3 + \dots + in)$$

CUV = Coeficiente de vida útil + materiales, edad y estado de conservación.

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 17% del valor y el 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.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado m2. De las edificaciones 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.

DATOS EDIFICACIÓN
COMPONENTES BÁSICOS

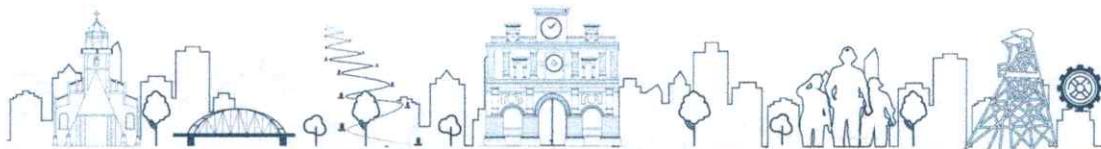




ESTRUCTURA	DE MADERA	21.1200
	HORMIGÓN ARMADO	58.6200
	METÁLICA	31.6700
	COMBINADA	37.2500
	AUTO SOPORTANTE	17.9500
PAREDES	MADERA	9.2200
	ADOBE TAPIAL BAREQUE	20.0600
	BLOQUE - LADRILLO	17.1100
		12.3200
CONTRAPISO	DE TIERRA	1.5900
	PIEDRA + HORMIGÓN	9.7800
	MADERA	6.3600
CUBIERTA	ZINC	5.5800
	ASBESTO CEMENTO –SIMILAR	9.4300
	TEJA COMÚN	2.7100
	TEJA ESPECIAL	10.8500
	TERRAZA DE HORMIGÓN	29.6500
ENTREPISO	NO TIENE	0.0000
	MADERA	6.7500
	HORMIGÓN ARMADO LOSA	29.6500

COMPONENTES COMPLEMENTARIOS

ACABADO DE PISO	NO TIENE	0.0000
	LADRILLO	2.5600
	MADERA	6.4100
	BALDOSA	5.3300
	CERÁMICA	5.6100
	MÁRMOL	5.6100
	ALFOMBRA	12.7800
	VINIL	2.7500
TUMBADO	NO TIENE	0.0000
	DE MADERA	2.0000
	ESTUCO O SIMILAR	5.8400
	DE CEMENTO (CHAMPEADO)	3.7800
	FIBRA NATURAL	6.2500
PUERTAS	NO TIENE	0.0000
	DE MADERA	2.5900
	ENROLLABLE	3.0000
	HIERRO O ALUMINIO	3.6700
VENTANAS	NO TIENE	0.0000
	MADERA	2.5200
	ENROLLABLE	3.0000
	HIERRO O ALUMINIO	3.1800
INSTALACIÓN DE AGUA	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	0.8000
BAÑOS	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	1.5800
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	2.0500





EQUIPO ESPECIAL	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	2.0500
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MAL ESTADO	0.0000
	REGULAR ESTADO	0.0000
	BUEN ESTADO	0.0000
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1 – 5	0.0000
	6 – 10	0.0000
	11 – 20	0.0000
	21 MAS	0.0000

El valor de la edificación = valor m2. De la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 25. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26. - 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 ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1X1.000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2X1.000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

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

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

Art. 27. - 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 en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 4,20 x 1.000 (Cuatro punto veinte por mil, (o sobre el valor de la propiedad).

Art. 29. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, aquellos que están adscritos al GAD municipal, se determinará su tributo a





partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 30. IMPUESTO A INMUEBLES NO EDIFICADOS. El recargo del dos por mil (2X1.000) 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, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 31.- 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. 32. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

CAPITULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley,

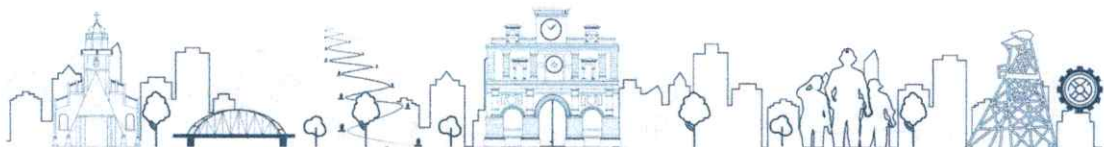
Art. 34.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD.

- 1.- El impuesto a la propiedad rural
- 2.- impuesto adicional al cuerpo de bomberos

Art. 35.- SUJETOS PASIVOS, - 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. 36.- 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. 37. -VALOR DE LA PROPIEDAD.- Valor de la propiedad.- 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 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 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:

a.-) Valor de Terrenos Sectores Homogéneos:

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

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 de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Nro.	Sectores
1	Sector Homogéneo Clase 3
2	Sector Homogéneo Clase 4
3	Sector Homogéneo Clase 6
4	Sector Homogéneo Clase 7

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de iguales condiciones u homogéneas del mismo sector serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por hectárea.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa de valoración individual municipal de la propiedad rural, será afectado en aumento o reducción del valor del suelo por aspectos: geométricos; forma; superficie, localización; topografía; accesos y vías de comunicación; accesibilidad al riego; calidad del suelo de acuerdo a la clasificación agrológica, servicios básicos.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

GEOMÉTRICOS	
FORMA DEL PREDIO	1.00 a 0.98
Regular	
Irregular	





Muy Irregular		
SUPERFICIE		2.26 a 0.65
0.0001 a	0.0500	
0.0501 a	0.1000	
0.1501 a	0.2000	
0.2001 a	0.2500	
0.2051 a	0.5000	
0.5000 a	1.0000	
1.0001 a	5.0000	
5.0001 a	10.0000	
10.0001	a	20.0000
20.0001	a	50.0000
50.0001	a	100.0000
100.0001	a	500.0000
+ de 500.0001		

Los factores indicados de 2.26 a 0.65, son topes que aumentan a menor superficie; y, disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

POBLACIONES CERCANAS	1.00 a 0.96
Capital de Provincia	
Cabecera Cantonal	
Cabecera Parroquial	
Asentamientos urbanos	
TOPOGRAFÍA	1.00 a 0.9
Plana	
Pendiente Leve	
Pendiente Mediana	
Pendiente Fuerte	
ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 a 0.93
Primer Orden	
Segundo Orden	
Tercer Orden	
Herradura	
Fluvial	
Línea Férrea	
No Tiene	
ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 a 0.96
Permanente	
Parcial	
Ocasional	
CALIDAD DEL SUELO	
Tipos de Riesgos	1.00 a 0.70
Deslaves	
Hundimientos	
Volcánico	
Contaminación	
Heladas	





Inundaciones
Vientos
Ninguna

Erosión	0.985 a 096
Leve	
Moderada	
Severa	
Drenaje	1.00 a 0.96
Excesivo	
Moderado	
Mal Drenado	
Bien Drenado	
SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
5 Indicadores	
4 Indicadores	
3 Indicadores	
2 Indicadores	
1 Indicador	
0 Indicadores	

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: valor individual del terreno = Superficie x Valor del Sector Homogéneo x Factor Afectación

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

VI = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno

Fa = Factor de Afectación

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

Donde

FaGeo = Factores Geométricos

FaT = Factores de Tipografía

FaAR = Factores Accesibilidad al Riego

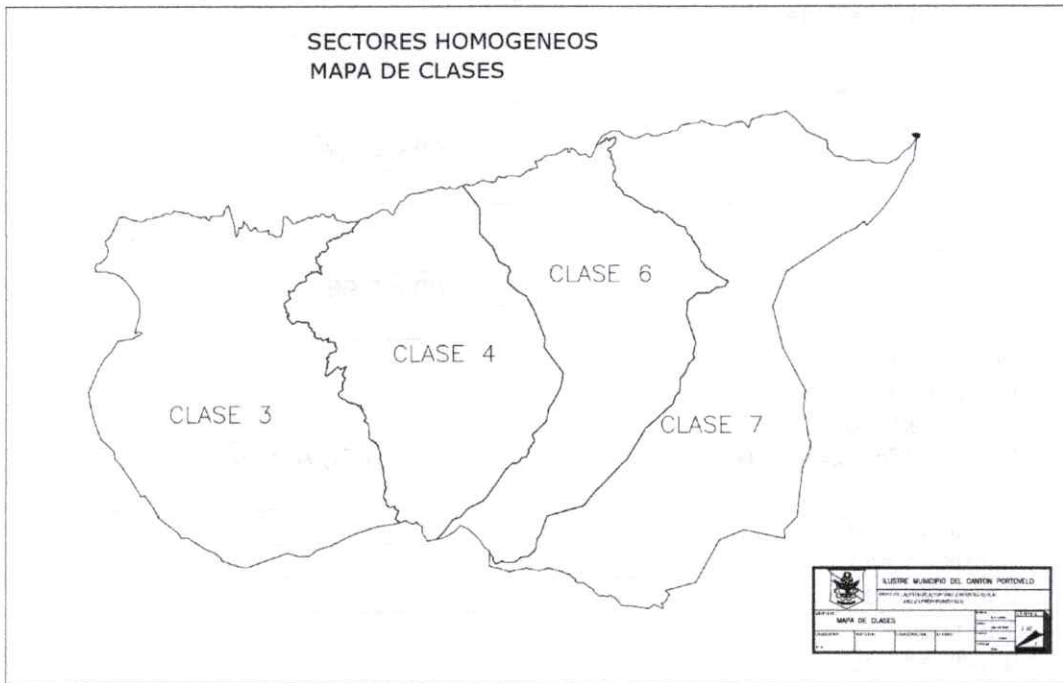
FaAVC = Factores de Accesibilidad a Vías de Comunicación

FaCS = Factor de Calidad del Suelo

FaSB = Factor de Accesibilidad Servicios Básicos.

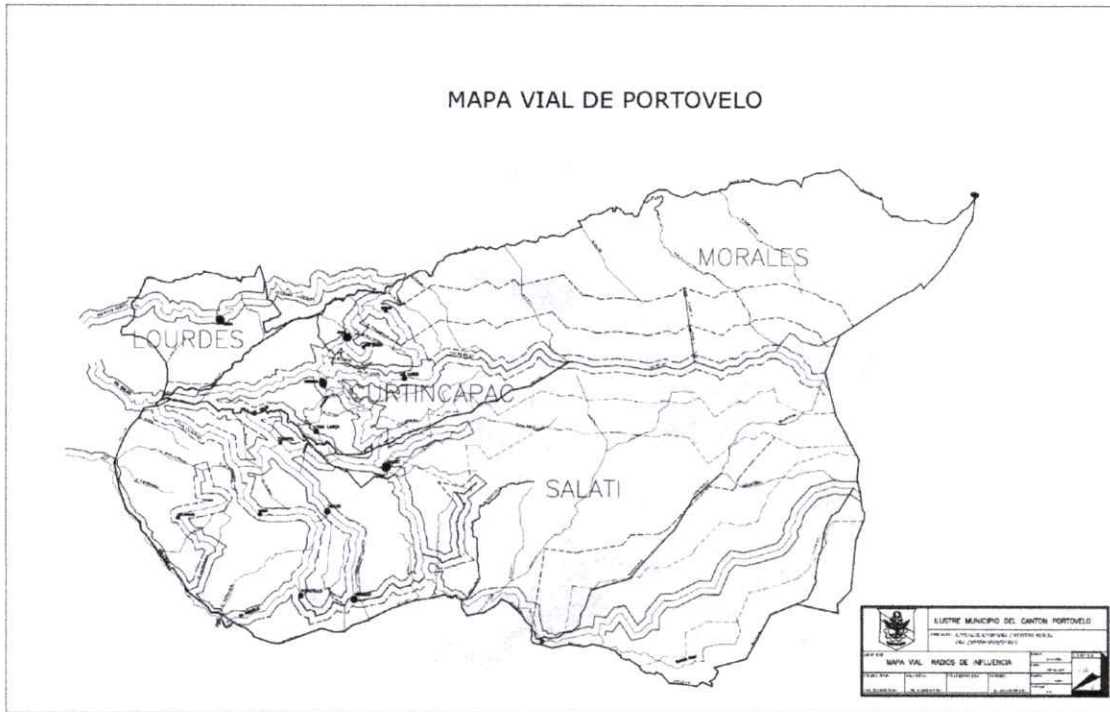
ANEXOS.



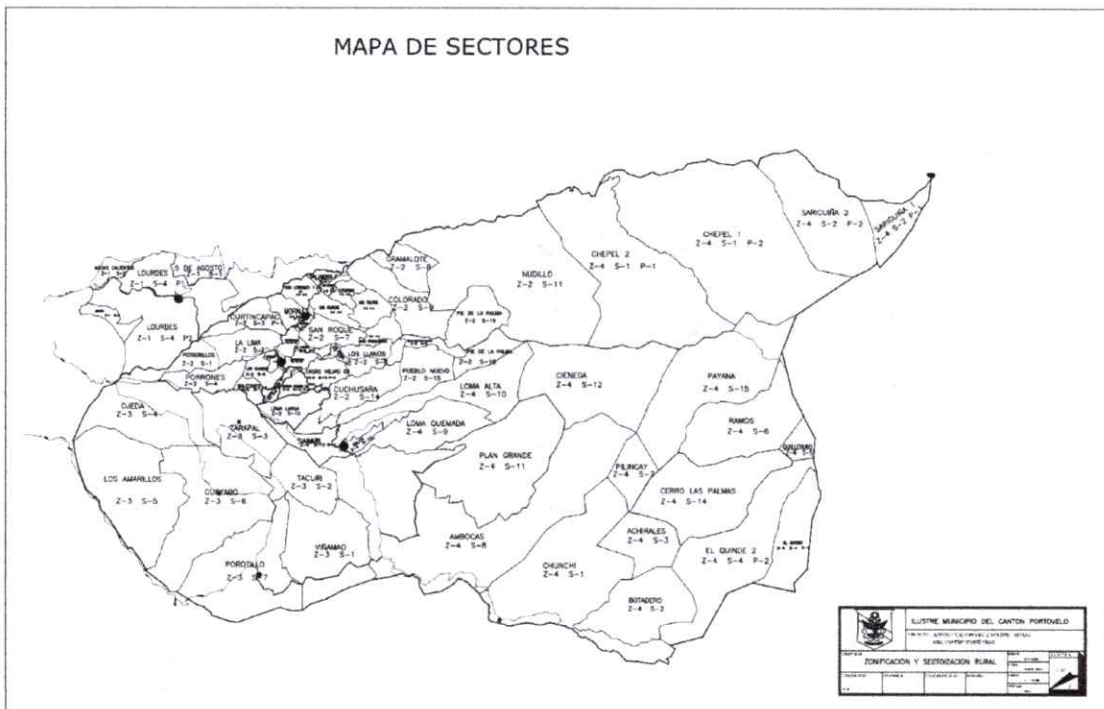




MAPA VIAL DE PORTOVELO



MAPA DE SECTORES





Se establece el valor de las edificaciones las que se hayan desarrollado con carácter de permanente, proceso que atreves de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura: cimentación, riostras, columnas, vigas, entresijos, escaleras, paredes, cubierta. En acabados, revestimiento de pisos, paredes, escaleras, tumbados, puertas, ventanas, closet, protector de ventanas. En instalaciones: sanitarias, eléctricas. Otras inversiones: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escaleras eléctricas, aire acondicionado, piscinas, cerramientos, instalaciones deportivas, redes de seguridad, vías y caminos.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o el uso de los mismos, estado técnico y pérdidas funcionales, con el objetivo de establecer el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

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 asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor base al volumen de obra.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, la relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura. Se establecerá además con los factores de estado de conservación del edificio con relación al mantenimiento de este, en las condiciones estable, a reparar y obsoleto.

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN RURAL

Hierro	Madera Fina	Madera Comun	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37





0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
0,37	0,33	0,28	0,80	0,28	0,20
0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
0,32	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
0,32	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Para proceder al cálculo individual del m2. De la edificación se aplicará los siguientes criterios. -

Valor m2. 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 cumplidos	Estable	% a Reparar	Total Deterioro
0 - 2	1	0.84 - 0.30	0

Valor de Edificación = Valor M2. Edificación x área de cada bloque

Art. 38. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 39. - VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 40. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 3.0 (tres por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, aquellos que están adscritos al GAD municipal, se determinará su tributo a





partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art 42.- TASA ADMINISTRATIVA. - Por servicios técnico administrativos se cobrará dos dólares, por cada predio urbano o rural.

Art. 43. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, 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, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 44.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entretodos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA





Deróguese expresamente la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVELO PARA EL BIENIO 2024-2025", misma que fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en las sesiones de carácter ordinaria celebradas los días 09 de noviembre del 2023 y 22 de noviembre del 2023, publicada en el Registro Oficial - Edición Especial No. 1205, el 26 de diciembre del 2023.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Municipal, entrará en vigencia a partir de su publicación en la página Web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, a los veintitrés días del mes de septiembre del dos mil veinticinco.



Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs.
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO


Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM
DE PORTOVELO**

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.-

CERTIFICO: Que la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVELO PARA EL BIENIO 2026-2027", fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en sesión ordinaria N° 044-2025 de fecha 17 de septiembre de 2025 y en sesión ordinaria N° 045-2025 de fecha 22 de septiembre de 2025, y con fundamento en lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite por Secretaria una vez aprobada esta ordenanza para que la señora Alcaldesa la sancione u observe.

Portovelo, 23 de septiembre del 2025


Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**





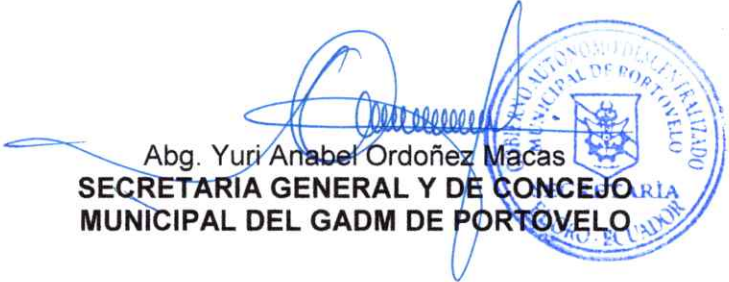
ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez revisada la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVELO PARA EL BIENIO 2026-2027", expresamente la SANCIONO y ordenó su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, Página WEB www.portovelo.gob.ec y Registro Oficial, para su vigencia y aplicación.

Portovelo, 23 de septiembre del 2025


Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs.
ALCALDESA DEL GADM DE PORTOVELO

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.- Sancionó y suscribió la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVELO PARA EL BIENIO 2026-2027", suscrita por la Dra. Madeleivy Yulissa Aguilar Espinosa, Mgs., en su calidad de Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en la fecha antes indicada. **LO CERTIFICO.-**

Portovelo, 23 de septiembre del 2025


Abg. Yuri Anabel Ordoñez Macas
**SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADM DE PORTOVELO**

