



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



EDICIÓN ESPECIAL

Año 1 - Nº 204
Quito, jueves 2 de
enero de 2020
Servicio gratuito

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 2551 - 2555 - 2561

166 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

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

SUMARIO:

	Pags.
GOBIERNOS AUTONOMOS DESCENTRALIZADOS	
ORDENANZAS MUNICIPALES:	
Canton San Miguel de Ibarra: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios no edificados.....	3
Canton San Miguel de Ibarra: Sustitutiva que reglamenta la administración tributaria del impuesto de patentes municipales.....	14
Cantón Santa Isabel: Que reforma a la Ordenanza que reglamenta la determinación, control y recaudación del impuesto de patentes municipales, aprobada el 12 de diciembre de 2012.....	32
06-CMSMB-2019 Cantón San Miguel de los Bancos: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 - 2021	37
Canton Chambo: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 - 2021	70
Canton Flavio Alfaro: Para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos para el bienio 2020 - 2021	98
Cantón San Pedro de Pelileo: Reformada que establece la formación del catastro, su valoración y la determinación de los impuestos a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 - 2021	143

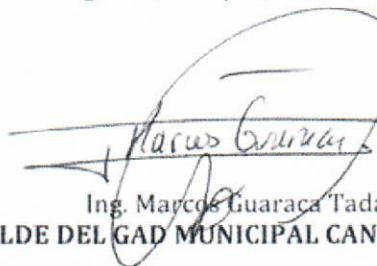
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
FLAVIO ALFARO
TESORERIA
01-10-2020
16:57

GAD MUNICIPAL DEL CANTON FLAVIO ALFARO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
RECIBIDO
10 ENE 2020
16:52 HORA
FIRMA


RECIBIDO
FECHA 10 ENE 2020 16:52

FECHA 10 ENE 2020 16:52

ALCALDÍA DEL CANTÓN CHAMBO.- Chambo 9 de diciembre de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y leyes de la república del Ecuador. **SANCIONO**, la presente ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2020 - 2021, para que entre en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.


Ing. Marcos Guaraca Taday
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN
2019 - 2023
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CHAMBO
Ing. Marcos Guaraca Taday
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL CANTÓN CHAMBO

CERTIFICO.- Que, proveyó y firmo la presente ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2020 - 2021, el Ing. Marcos Guaraca Taday Alcalde del GAD municipal del cantón Chambo, el 9 de diciembre de 2019. Certifico.-


Dra. Nelly Miranda Guerrero
SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GAD
MUNICIPAL DE CANTÓN CHAMBO.
GAD M
CHAMBO
SECRETARÍA DE CONCEJO
GADM CHAMBO

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
FLAVIO ALFARO**

**“ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL;
DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL
IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN
FLAVIO ALFARO, PARA EL BIENIO 2020-2021”**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;

QUE, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Flavio Alfaro conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

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

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

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

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

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

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

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

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

QUE, el COOTAD en sus artículos 494 y subsiguientes, establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro (en adelante GAD Municipal Flavio Alfaro), por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales;

QUE, en el Registro Oficial Edición Especial No. 409, del viernes 13 de abril del 2018, se publicó la "Ordenanza Reformatoria Para La Administración De La Información Predial, Determinación Del Avalúo De La Propiedad Y Determinación Del Impuesto Predial De Los Bienes Inmuebles Urbanos Y Rurales Del Cantón Flavio Alfaro Para El Bienio 2018-2019";

QUE, debido a la situación económica del cantón motivada por los fenómenos del terremoto del 16 de abril de 2016 y la fuerte época invernal, que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al GAD Flavio Alfaro prever para el siguiente bienio, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial;

QUE, el Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma;

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

QUE, El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, deroga o modifica artículos del COOTAD relacionados a la valoración de bienes inmuebles;

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

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

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

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

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

EXPIDE la:

**“ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL;
DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL
IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN
FLAVIO ALFARO, PARA EL BIENIO 2020-2021”**

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- COMPETENCIA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Flavio Alfaro (GAD Flavio Alfaro), es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseedores de bienes inmuebles en la jurisdicción del Cantón Flavio Alfaro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GAD MUNICIPAL FLAVIO ALFARO.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro

DINAC.- Dirección Nacional de Catastros.

Sistema Catastral Predial.- Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el avalúo de la propiedad; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral; y, la administración en el uso de la información de la

propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos - Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

Artículo 5. - DEL REGLAMENTO CATASTRAL. - Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará además la terminología y procedimientos contemplados en el Manual de Procedimientos e Instructivos de trámites una vez que sean elaborados y aprobados.

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

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

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

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

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

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

La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura.

que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

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

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

Artículo 9.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro, deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo 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 Cantón Flavio Alfaro.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados y rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divide.
- 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 divide el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 10.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 11.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad. Es responsabilidad indelegable del Jefe de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del Cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

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

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

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

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

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos.

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

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

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

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

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las 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:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alicuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

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

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, Ortofotos georeferenciadas, y restitución cartográfica.

- Imágenes de satélite.
 - Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble. Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Jefatura de Avalúos y Catastros, los propietarios y poseionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Flavio Alfaro para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Jefatura de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD Municipal Flavio Alfaro.

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

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

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

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

Artículo 14.- INVENTARIO CATASTRAL. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la

recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

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

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 15.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, a través del área de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Flavio Alfaro, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2020-2021, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

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

- a) **Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.** - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) **Predio sin edificación.** - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes.

TÍTULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

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

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

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

Artículo 18.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Flavio Alfaro, suministrando la siguiente información:

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

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

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

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

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Restricciones.
7. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

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

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

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) El avalúo de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- c) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- d) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser 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 avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

20.1. AVALÚO DEL TERRENO

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

Además se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios

de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Flavio Alfaro, y que forma parte de la presente Ordenanza.

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

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

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

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

CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

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

$$AT = VUS \times FA \times ST$$

AT: Avalúo del terreno

VUS : Valor unitario del suelo

FA: Factores de Afectación

ST: Superficie de terreno

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

Factores de Ajuste

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

Frente

Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 7 metros, el valor del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 7 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 1.50 metros de longitud. El demérito no aplicará en aquellos predios ubicados en zona o fraccionamientos donde más del 90% de los predios están diseñados a partir de frentes menores a 7 metros, como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés social, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del Valor Catastral Unitario de Suelo Urbano publicado. En estos casos y en el de los predios mayores de 6 m., el factor será igual a 1.00.

Es importante señalar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Flavio Alfaro puede cambiar el valor de la constante en función de la normativa de regulación urbana existente, la misma que tiene sus reglamentos establecidos por sectores.

Fórmula:

$$Ff = \sqrt{(F/k)} \text{ (no será mayor a 1) ni menor a 0.94}$$

Simbología:

Ff: Factor de frente
F: Frente del predio en estudio
k: Coeficiente igual 6

Profundidad

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente

Se aplica cuando la relación sea mayor a cuatro, y no será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea menor a 4 veces, en estos casos el factor será 1

Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.94

Fórmula:

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

Simbología:

Fp: Factor por profundidad.
F: Frente del predio en estudio.

PENDIENTE TENUÉ	0,98
PENDIENTE PRONUNCIADA	0,96
PENDIENTE EXCESIVA	0,95

Factor Características del suelo

SECO	1.00
INUNDABLE	0.95
INESTABLE	0.95
ROCOSO	0.95

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

TRES SERVICIOS	1.15
DOS SERVICIOS	0.95
UN SERVICIO O MENOS	0.80

Factor Material de vías

HORMIGÓN ARMADO	1,10
ASFALTO	1,10
ADOQUÍN	1,00
DOBLE RIEGO	0,94
EMPEDRADA	0,94
LASTRADO	0,90
TIERRA	0,80

Factor Infraestructura complementaria y servicios (Aceras, Bordillos, teléfono Fijo, Recolección de basura en las calles)

5 SERVICIOS	1.00
4 SERVICIOS	0.95
3 SERVICIOS	0.90
2 SERVICIOS	0.80
1SERVICIOS O MENOS	0.60

20.2. AVALÚO DE EDIFICACIONES

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

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

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

CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

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

La Depreciación

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

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

Ac: Avalúos de la construcción
 Sc: Superficie de piso/bloque

Fa: Sumatoria de factores componentes de la construcción
Fc: Factor de correlación
Ec: Estado de Conservación
Fd. Factor de depreciación

COMPONENTES O FACTORES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Estructura

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

Acabados

- Pisos
- Revestimiento Paredes interior
- Revestimiento paredes exterior
- Escaleras
- Puertas
- Tumbado
- Cubierta
- Ventanas
- Cubre ventana
- Closet

Instalaciones

- Eléctrica
- Sanitarias
- Agua Potable
- Baños
- Especiales

Estado de conservación

- Muy Bueno
- Bueno
- Regular
- Malo
- Ruina

Los factores a aplicar en cada elemento constructivo, son:

1. COLUMNAS		2. VIGAS Y CADENAS		3. ENTREPISO	
No tiene	Hormigón Armado	No tiene	Hormigón Armado	No tiene	Hormigón Armado (Losa)
2,5608	Pilotes	No tiene	Hierro/Acero	0,7080	Hierro/Acero
1,4130	Hierro/Acero	1,0062	Madera Fina	0,2925	Madera Fina
1,2895	Madera Fina	0,8820	Madera Común	0,4220	Madera Común
0,8525	Madera Común	0,6170	Caña	0,0959	Madera Ladrillo
0,5300	Bloque/Ladrillo	0,2303	No tiene	0,2306	Boveda de ladrillo
0,3286	Piedra	0,0936	Hormigón Armado	0,2280	Boveda de Piedra
0,3893	Caña	-	Hierro/Acero	0,2088	Caña
0,5709	Adobe/Tapial	-	Madera Común	0,0397	
0,3286	No tiene	-	Caña		

4. PAREDES		5. ESCALERAS		6. CUBIERTA	
No tiene	Hormigón Armado	No tiene	Hormigón Armado	No tiene	Hormigón Armado
0,9314	Bloque	0,0946	Hormigón Ciclópeo	3,6494	Metálica
1,1618	Ladrillo	0,0851	Hormigón Simple	1,4328	Madera Fina
1,2615	Madera Fina	0,0680	Hierro	1,0671	Madera Común
1,3384	Madera Común	0,0402	Madera Fina	0,4607	Esteroeestructura
0,8338	Caña	0,0890	Madera Común	2,9579	Caña
0,4602	Piedra	0,0114	Caña	0,4372	
1,2543	Gyosum	0,0251	Ladrillo		
1,0000	Tapial	0,0159	Piedra		
0,5130	Barraheque	0,0199	No tiene		
0,5070	Fibro Cemento	-	Hormigón Armado		
0,7011	No tiene	-	Metálica		
	Hormigón Armado	-	Madera Fina		
	Hormigón Ciclópeo	-	Madera Común		
	Hormigón Simple	-	Caña		
	Hierro	-	Ladrillo		
	Madera Fina	-	Piedra		
	Madera Común	-	No tiene		
	Caña	-	Hormigón Armado		
	Ladrillo	-	Metálica		
	Piedra	-	Madera Fina		
	No tiene	-	Madera Común		
	Hormigón Armado	-	Esteroeestructura		
	Metálica	-	Caña		
	Madera Fina	-			
	Madera Común	-			
	Caña	-			
	Ladrillo	-			
	Piedra	-			
	No tiene	-			
	Hormigón Armado	-			
	Metálica	-			
	Madera Fina	-			
	Madera Común	-			
	Esteroeestructura	-			
	Caña	-			

7. PISOS		8. REVESTIMIENTO INTERIOR	
No tiene	Marmol	No tiene	Marmol
4,5439	Marmeton	0,5514	Marmeton
2,1097	Marmolina	2,5473	Marmolina
1,3375	Cerámica	1,4814	Cerámica
1,6228	Mader	0,3795	Baldosa
1,4230	Fina/Parquet/Tablón	2,9950	Azulejo
0,2150	Madera Común /Dueña	4,6952	Ladrilloornamental
0,9583	Baldosa	0,3480	Enquinche
0,5688	Vinyl		
0,6490	Azulejo		
0,5640	Encementado		
0,0755	Caña		
	No tiene		
	Encementado		
	Madera Fina		
	Madera Común		
	Caña		
	Marmol		
	Marmeton		
	Marmolina		
	Cerámica		
	Baldosa		
	Azulejo		
	Ladrilloornamental		
	Enquinche		

P: Profundidad del predio.

k: Coeficiente igual a 4.

Topografía

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

TOPOGRAFÍA	FACTOR
PLANO	1.00
SEMI PLANO	0.99
PENDIENTE TENUE	0.98
PENDIENTE PRONUNCIADA	0.96
PENDIENTE EXCESIVA	0.95

Factor Forma

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

		N° Ángulos Rectos									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o +
N° Lados	3	0,97	0,97								
	4	0,97	0,98	0,98		1,00					
	5	0,97	0,97	0,99	0,99						
	6	0,97	0,99	0,98	0,98	0,98	0,99				

	7	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,99				
	8	0,97	0,98	0,97	0,97	0,98	0,99	0,99			
	9 o +	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99

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

Factor de superficie

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

SUPERFICIE m2	COEFICIENTE
1.00-1.200.00	1,00
1.201.00-2.500.00	0,99
2.501.00-5.000.00	0,98
Más de 5.000-	0,97

Factor Localización dentro de la manzana

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.80 de su precio valor absoluto.

• LOTE INTERMEDIO	1,00
• INTERIOR SIN ACCESO PROPIO	0,80
• EN ESQUINA (MÁS DE UN FRENTE)	1,20

Factor Topografía

TOPOGRAFÍA	FACTOR
PLANO	1,00
SEMI PLANO	0,99

PENDIENTE TENUE	0,98
PENDIENTE PRONUNCIADA	0,96
PENDIENTE EXCESIVA	0,95

Factor Características del suelo

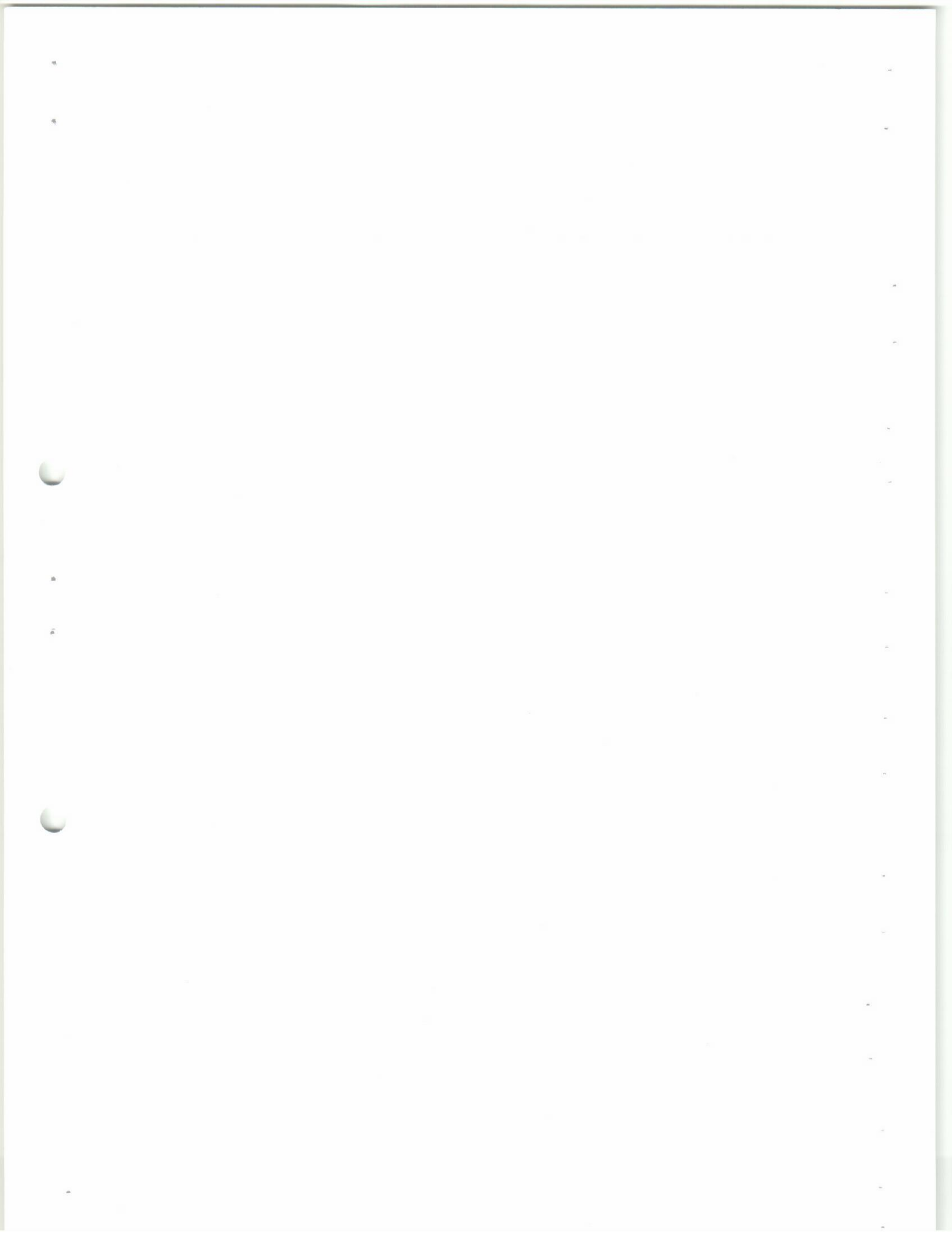
SECO	1.00
INUNDABLE	0.95
INESTABLE	0.95
ROCOSO	0.95

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

TRES SERVICIOS	1.15
DOS SERVICIOS	0.95
UN SERVICIO O MENOS	0.80

Factor Material de vías

HORMIGÓN ARMADO	1,10
ASFALTO	1,10
ADOQUÍN	1,00
DOBLE RIEGO	0,94
EMPEDRADA	0,94
LASTRADO	0,90
TIERRA	0,80



Factor Infraestructura complementaria y servicios (Aceras, Bordillos, teléfono Fijo, Recolección de basura en las calles)

5 SERVICIOS	1.00	
4 SERVICIOS	0.95	
3 SERVICIOS	0.90	
2 SERVICIOS	0.80	
1SERVICIOS O MENOS		0.60

20.2. AVALÚO DE EDIFICACIONES

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

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

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

CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

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

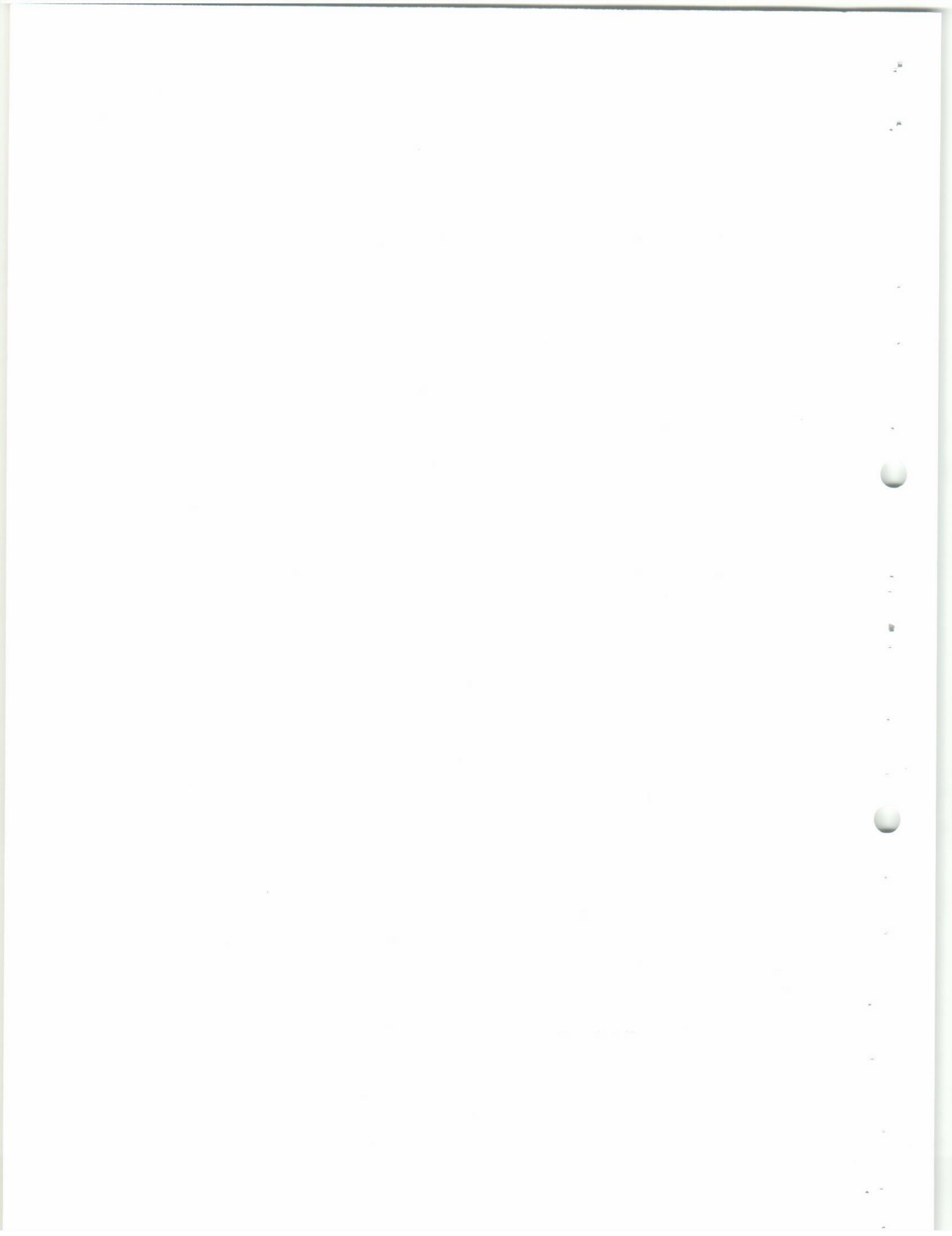
La Depreciación

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

$$Ae = Sc \times Fa \times Fe \times Ec \times Fd$$

Ae: Avalúo de la construcción

Sc: Superficie de piso/bloque



Fa: Sumatoria de factores componentes de la construcción

Fc: Factor de correlación

Ec: Estado de Conservación

Fd. Factor de depreciación

COMPONENTES O FACTORES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Estructura

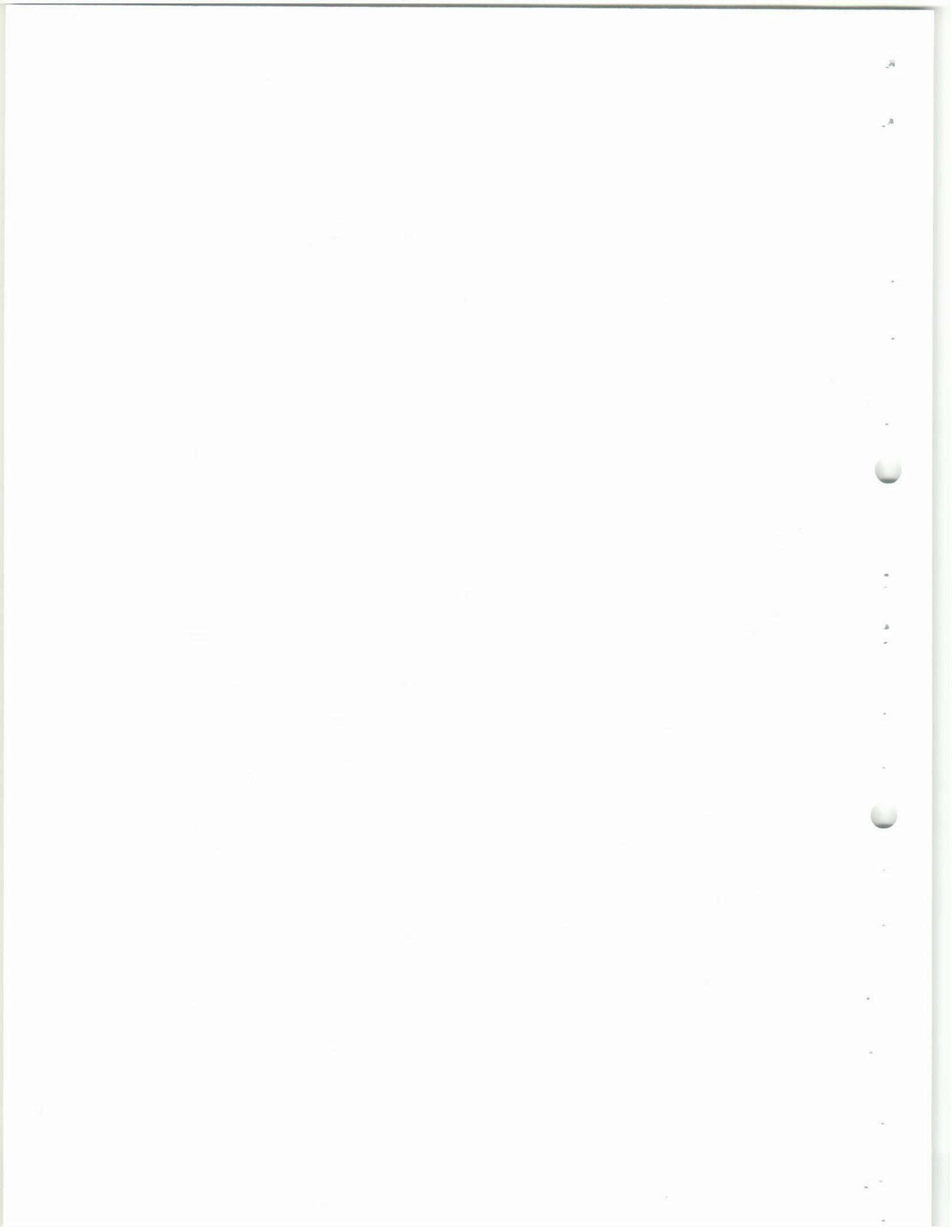
- Columnas
- Vigas y Cadenas
- Entrepiso
- Paredes
- Escaleras
- Cubierta

Acabados

- Pisos
- Revestimiento Paredes interior
- Revestimiento paredes exterior
- Escaleras
- Puertas
- Tumbado
- Cubierta
- Ventanas
- Cubre ventana
- Closet

Instalaciones

- Eléctrica
- Sanitarias
- Agua Potable
- Baños
- Especiales



Estado de conservación

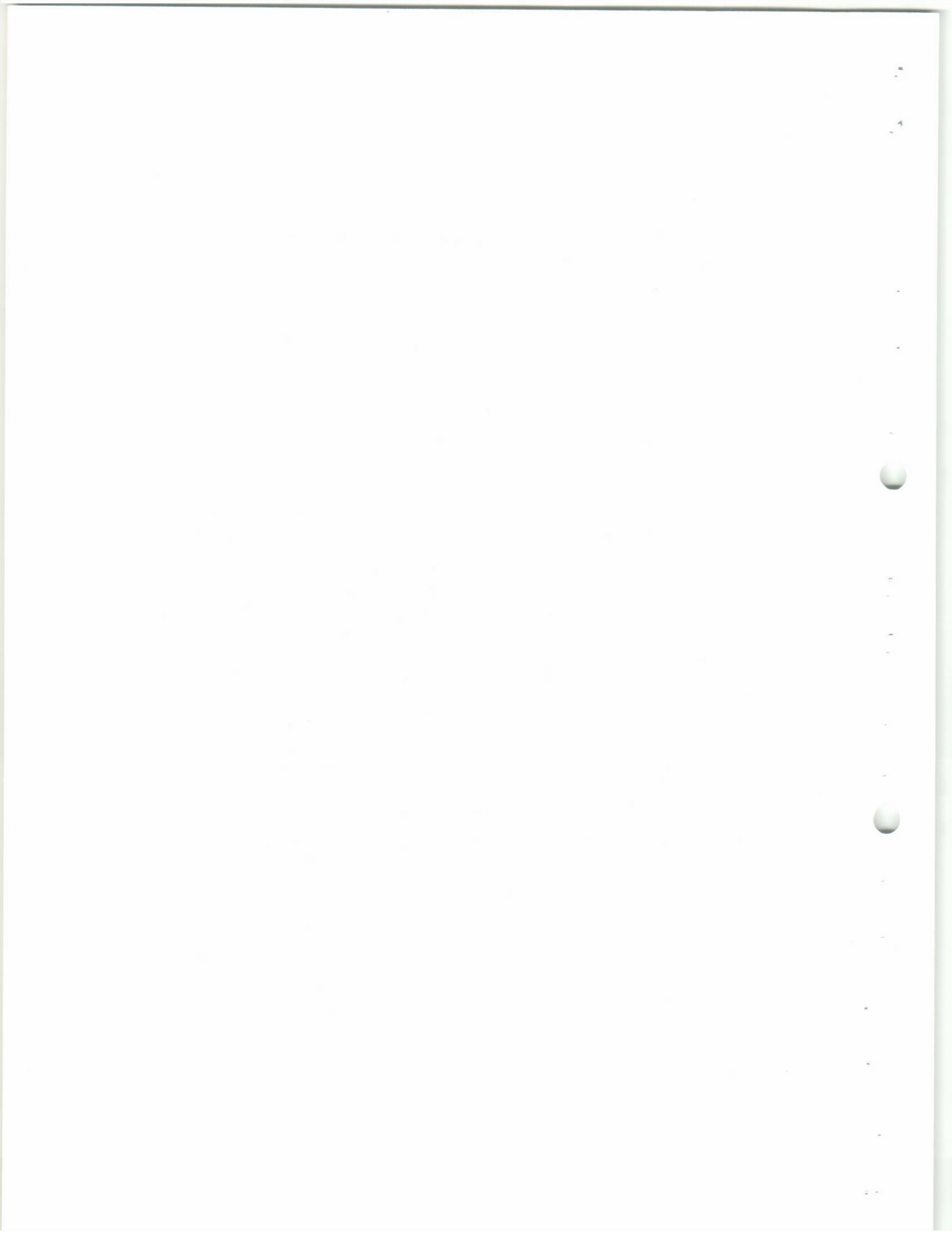
- Muy Bueno
- Bueno
- Regular
- Malo
- Ruina

Los factores a aplicar en cada elemento constructivo, son:

1. COLUMNAS			2. VIGAS Y CADENAS			3. ENTREPISO		
-	No Tiene		-	No Tiene		-	No Tiene	
2,5608	Hormigón Armado		1,0062	Hormigón Armado		0,7080	Hormigón Armado (Losa)	
1,4130	Pilotes		0,8820	Hierro/Acero		0,2925	Hierro/Acero	
1,2895	Hierro/Acero		0,6170	Madera Fina		0,4220	Madera Fina	
0,8525	Madera Fina		0,2303	Madera Común		0,0959	Madera Común	
0,5300	Madera Común		0,0936	Caña		0,2306	Madera Ladrillo	
0,3286	Bloque/Ladrillo					0,2280	Bóveda de Ladrillo	
0,3893	Piedra					0,2088	Bóveda de Piedra	
0,5709	Caña					0,0397	Caña	
0,3286	Adobe/Tapial							

4. PAREDES			5. ESCALERAS			6. CUBIERTA		
-	No Tiene		-	No Tiene		-	No Tiene	
0,9314	Hormigón Armado		0,0946	Hormigón Armado		3,6494	Hormigón Armado	
1,1618	Bloque		0,0851	Hormigón Ciclopeo		1,4328	Metálica	
1,2615	Ladrillo		0,0680	Hormigón Simple		1,0671	Madera Fina	
1,3384	Madera Fina		0,0402	Hierro		0,4607	Madera Común	
0,8338	Madera Común		0,0890	Madera Fina		2,9579	Estercoestructura	
0,4602	Caña		0,0114	Madera Común		0,4372	Caña	
1,2543	Piedra		0,0251	Caña				
1,0000	Gypsum		0,0159	Ladrillo				
0,5130	Tapial		0,0199	Piedra				
0,5070	Barraheque							
0,7011	Fibro Cemento							

7. PISOS			8. REVESTIMIENTO INTERIOR		
-	No Tiene		-	No Tiene	
4,5439	Marmol		0,5514	Encementado	
2,1097	Marmeton		2,5473	Madera Fina	
1,3375	Marmolina		1,4814	Madera Común	
1,6228	Cerámica		0,3795	Caña	
1,4230	Mader Final/Parquet/Tablón		2,9950	Marmol	
0,2150	Madera Común /Dueta		2,1150	Marmeton	
			1,2350	Marmolina	
			1,2240	Cerámica	
			0,6675	Baldosa	
			1,4409	Azulejo	
			4,6952	Ladrilloarmamental	
			0,3480	Enquinche	



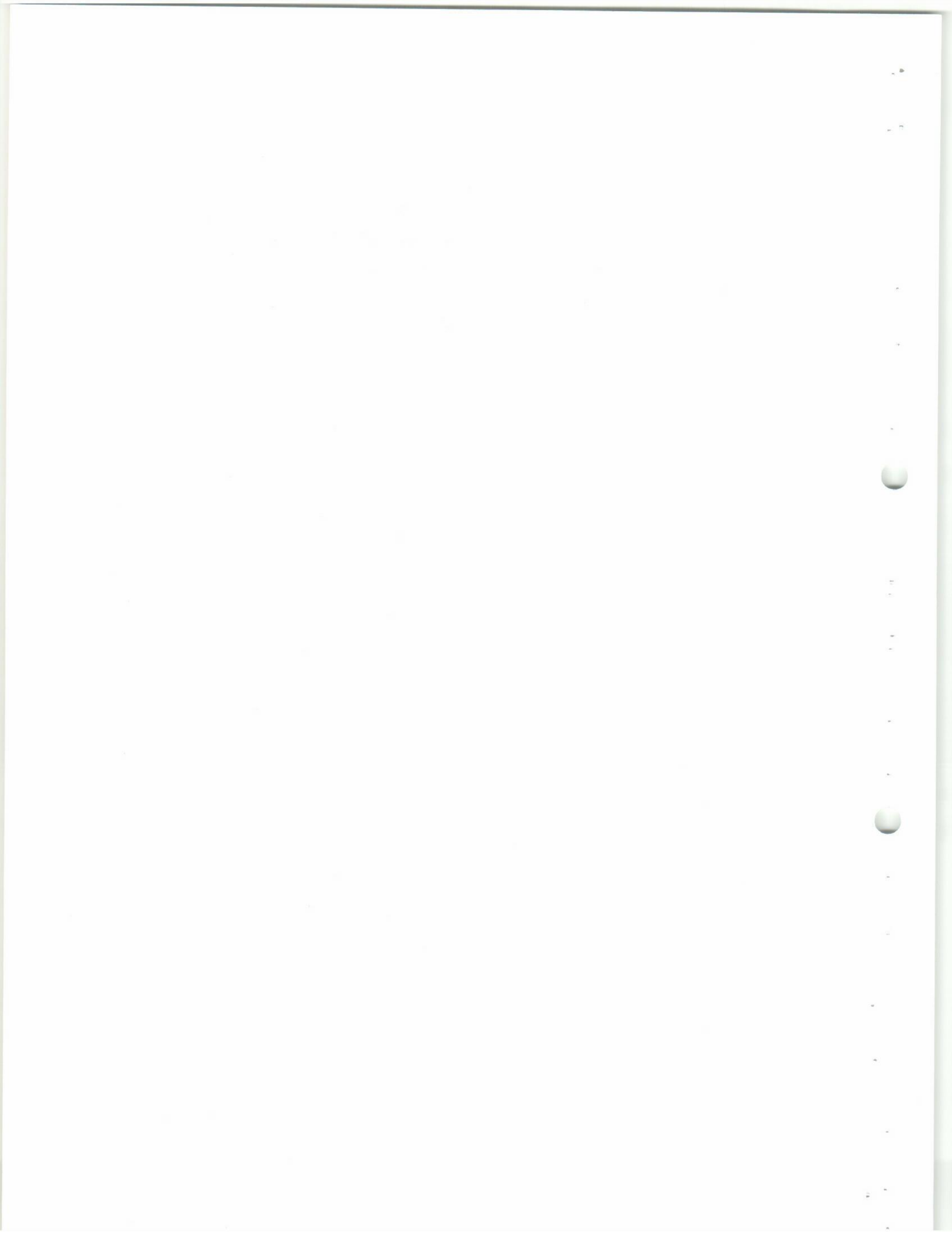
9. REVESTIMIENTO EXTERIOR		10. ESCALERAS		11. PUERTAS			
No Tiene	0,2546	No Tiene	0,1891	No Tiene	0,0150		
Encementado	5,4182	Encementada	0,0089	Madera Fina	1,3027		
Marmol	5,4182	Madera Fina	0,0280	Madera Comùn	0,9331		
Marmeton	5,4182	Madera Comùn	0,0138	Aluminio	1,4949		
Marmolina	5,4182	No Tiene	0,1891	Enrollable	0,6405		
Cerámica	0,4060	Enquinche	0,1891	Hierro/Madera	0,0824		
Baldosa	0,2727	No Tiene	0,0623	Madera/Malla	0,0300		
Aluminio	2,4567	Encementada	0,0181	Tol Hierro	0,8174		
Champiado	0,2086	Madera Fina	0,3531	Caña	0,0150		
	0,1611	Madera Comùn	0,0759				
			0,0150				
12. TUMBADOS		13. CUBIERTA		14. VENTANAS			
No Tiene	1,2486	No Tiene	0,8165	No Tiene	0,3811		
Madera Fina	0,7852	Encementado	1,4138	Baldosa/Cerámica	0,3483		
Madera Comùn	0,3684	Fibro cemento	0,1170	Tejuelo	0,2457		
Encementado	0,4040	Teja Comùn	0,8165	No Tiene	0,7324		
Champiado	0,1610	Teja Vidriada	0,1170	Madera Fina	0,2370		
Caña	0,8000	Zinc	0,8165	Madera Comùn	0,4532		
Gypsum	0,6630	Cady	0,1170	Aluminio/Vidrio	0,1486		
Fibro cemento	0,8483	Ruberoy/Domo	0,8165	Enrollable			
Fibra sintética	0,6018	Traslúcido/Polietileno	0,1170	Hierro			
Estuco	0,6018		0,8165	Madera/Malla			
15. CUBRE VENTANA		16. CLOSET		17. SANITARIAS		18. BAÑOS	
No Tiene	0,2925	No Tiene	0,1295	No Tiene	0,2347	No Tiene	1,4220
Hierro	0,1968	Madera Fina	0,1047	Pozo Ciego	0,1254	Letrina	1,4220
Madera Fina	0,1393	Madera Comùn	0,1047	Servidas	0,2489	Baño Comùn	1,4220
Madera Comùn	0,5276	Aluminio/Tol Hierro	0,2584	Lluvias	0,5333	Medio Baño	1,4220
Caña	0,4352	No Tiene		Canaliz. Comb.	0,7584	Un Baño	1,4220
Aluminio	0,0210	No Tiene		No Tiene	1,0700	Dos Baños	1,4220
Enrollable	0,6932	Madera Fina		Letrina	0,7584	Tres Baños	1,4220
Madera Malla	0,4353	Madera Comùn		Baño Comùn	1,0700	Cuatro Baños	1,4220
	0,7895	Aluminio/Tol Hierro		Medio Baño		+ de Cuatro Baños	1,4220
		No Tiene		Un Baño			
		No Tiene		Dos Baños			
		Pozo Ciego		Tres Baños			
		Servidas		Cuatro Baños			
		Lluvias					
		Canaliz. Comb.					
		No Tiene					
		Letrina					
		Baño Comùn					
		Medio Baño					
		Un Baño					
		Dos Baños					
		Tres Baños					
		Cuatro Baños					
		+ de Cuatro Baños					

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

Para el primer piso: 25.0

A partir del segundo piso: 23.0

Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones



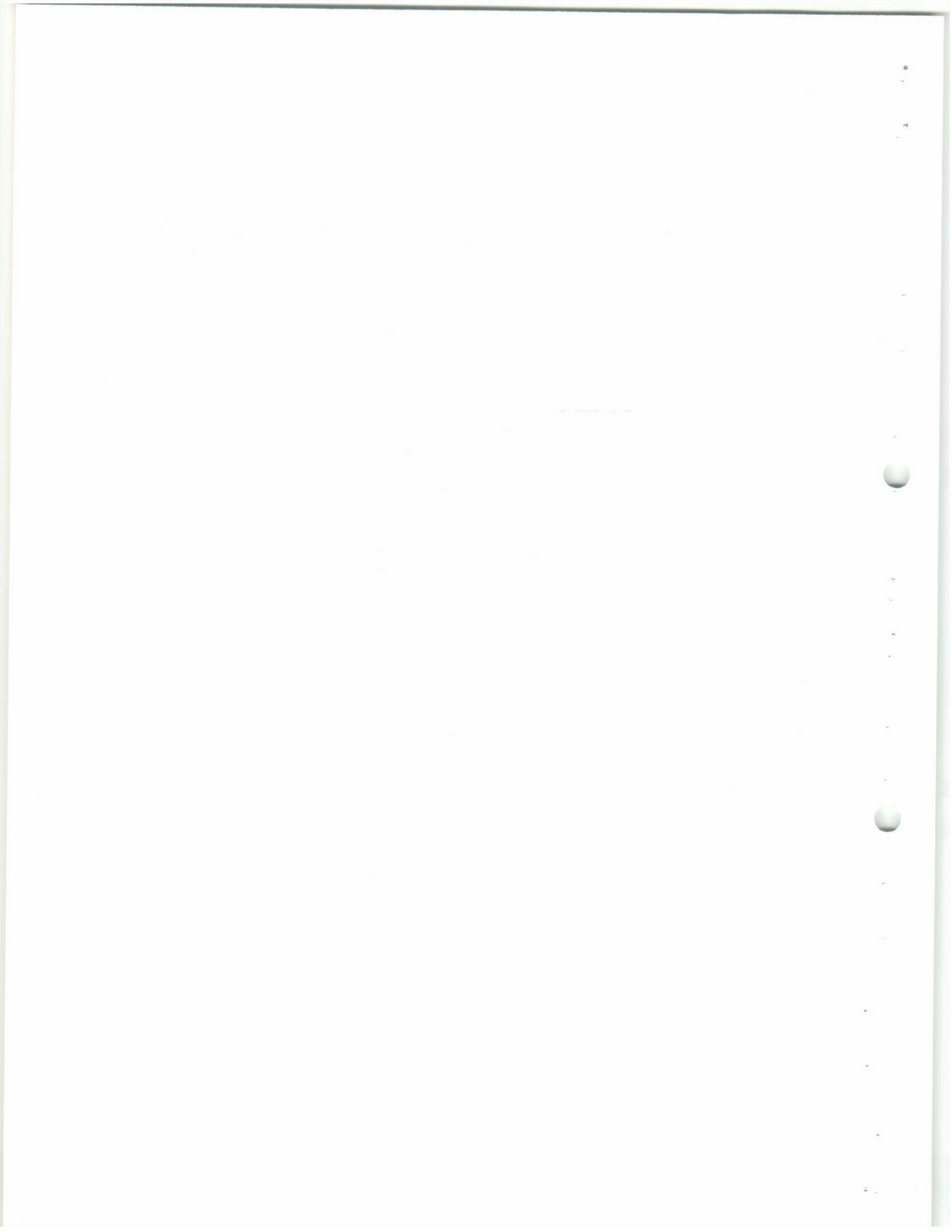
Este cuadro que a continuación se presenta proviene de un análisis realizado y está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para este tipo de construcciones, obtenida de las distintas fuentes tal como de la cámara de la construcción y libros especialistas en el tema.

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
ACERO / HIERRO	EDIFICIOS	70	10
ACERO / HIERRO	CASAS	55	9
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	65	10
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	55	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	40	5
MADERA	CASAS	30	3

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

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

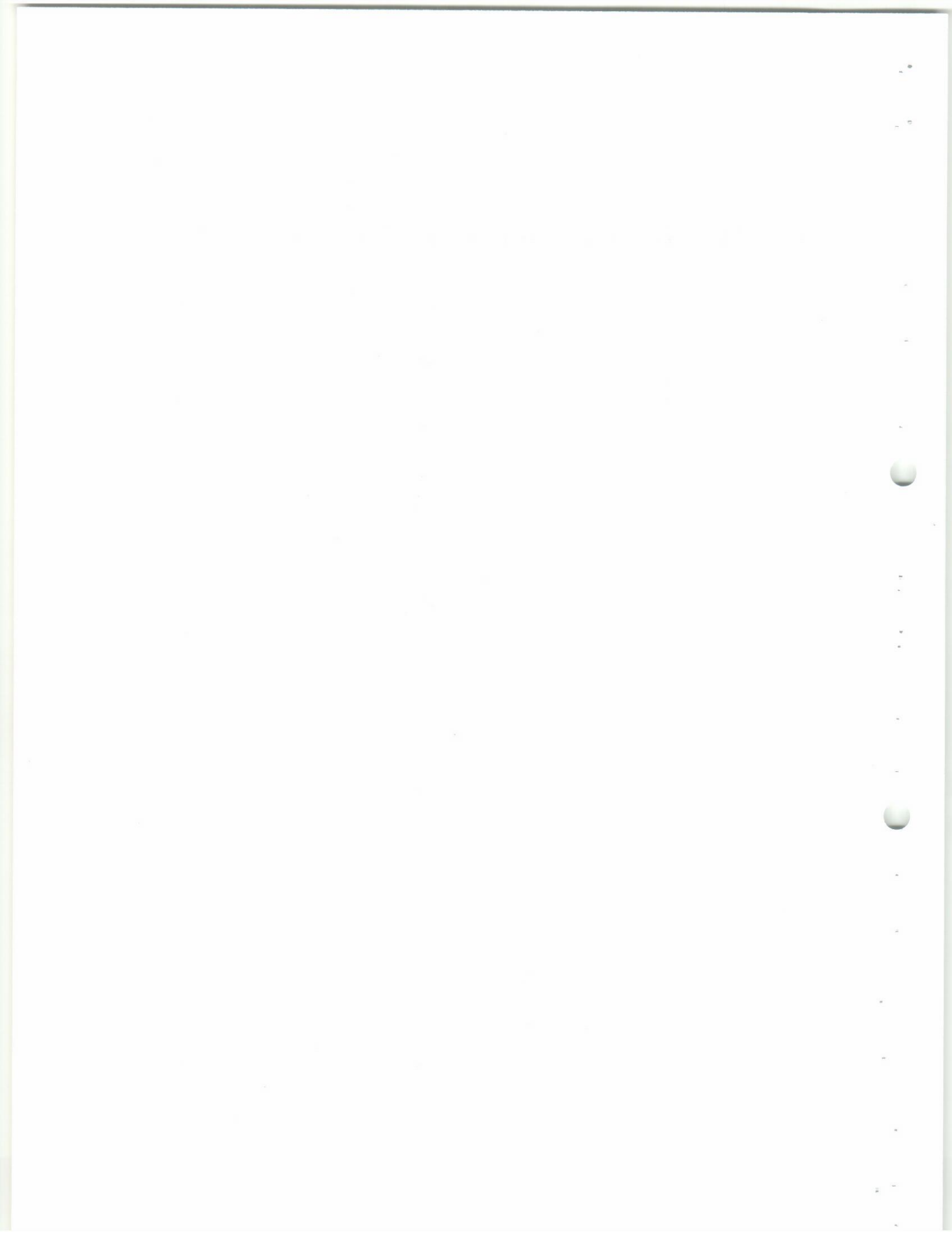
COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.05
BUENO	1.00
REGULAR	0.84



MALO	0.60
RUINA	0.30

DEPRECIACIÓN

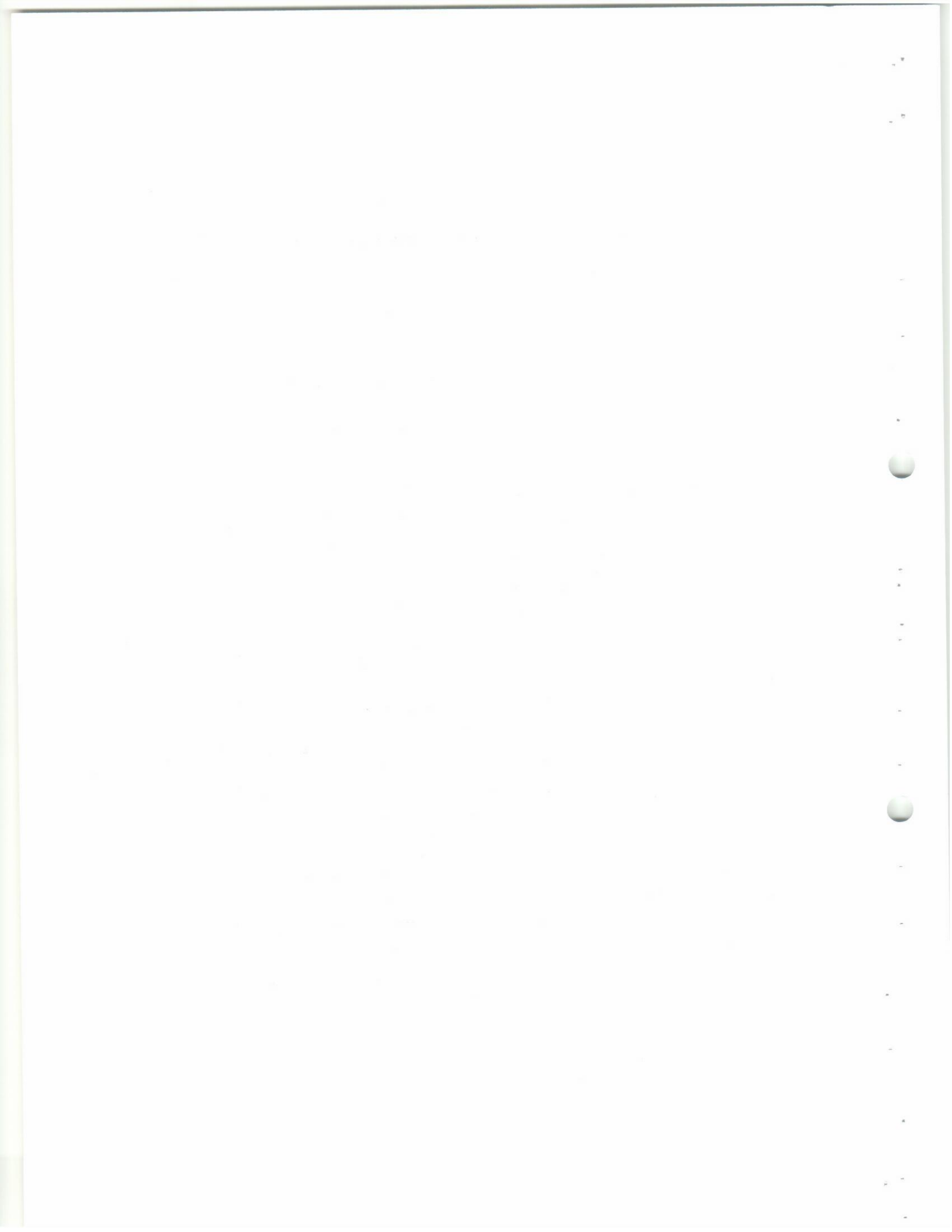
Es el factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:



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

PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

El avalúo de las mejoras, adicionales constructivos e instalaciones especiales, se realizará aplicando los valores o precios unitarios de cada elemento que se adicione a la construcción.

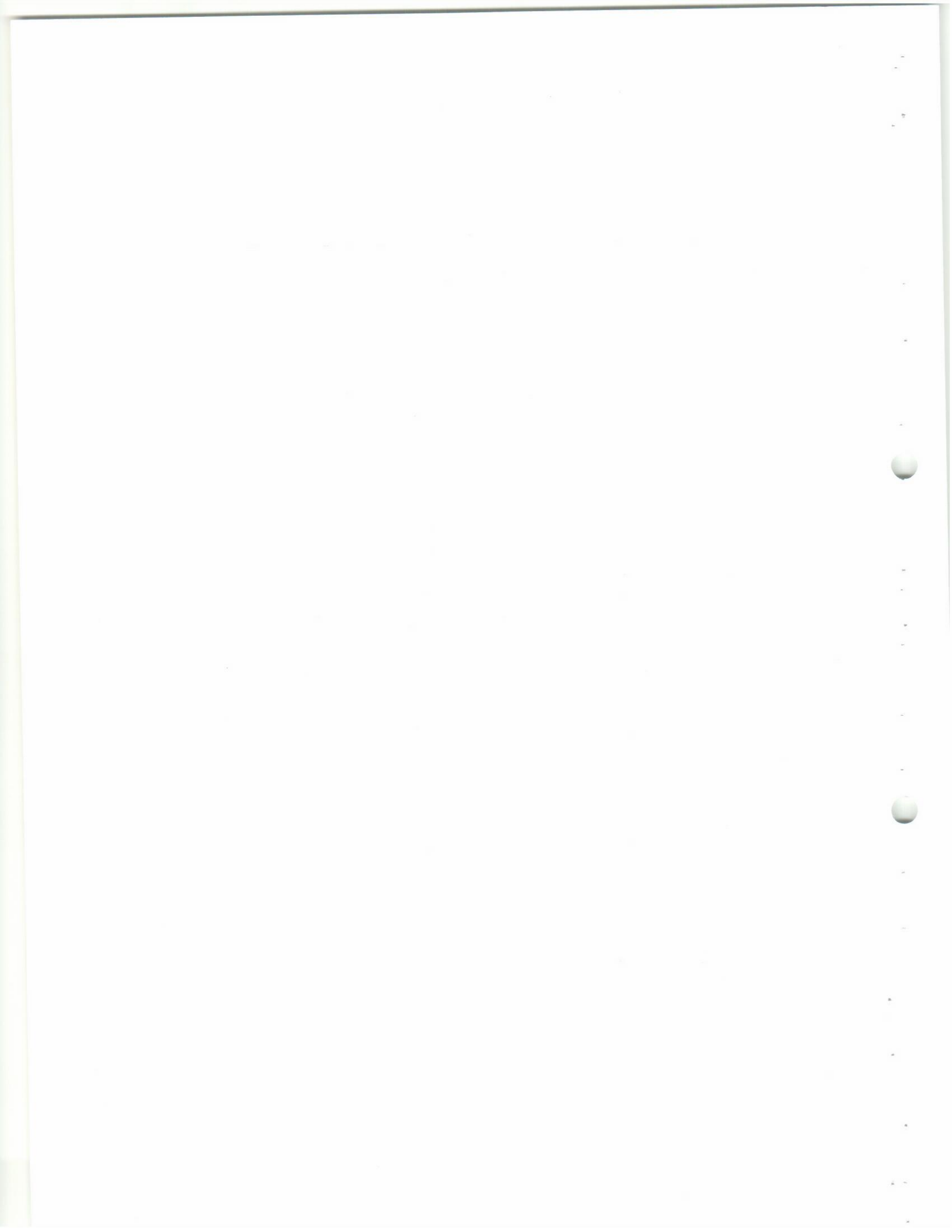


Vida útil de los adicionales constructivos y valor residual

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

El valor los adicionales constructivos y de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral, mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

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



Para determinar el factor de depreciación en los adicionales se utilizará la misma fórmula aplicada a las edificaciones.

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LOS ADICIONALES

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

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN AL VALOR DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.30

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

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

$AV = AT + AC + AAC$

TÍTULO IV

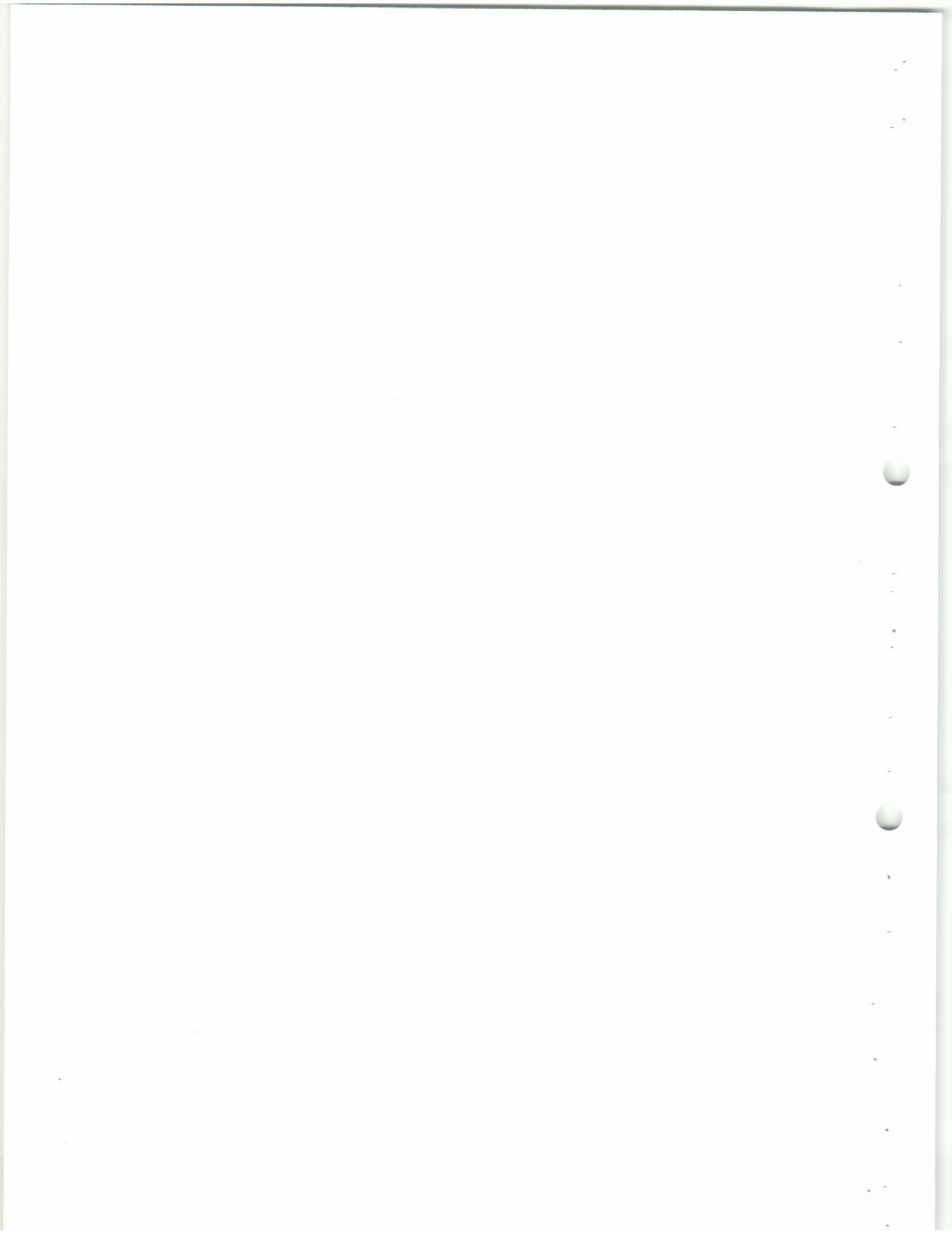
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

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

Artículo 22.- TRIBUTO APLICABLE.- Los predios del cantón Flavio Alfaro están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil,



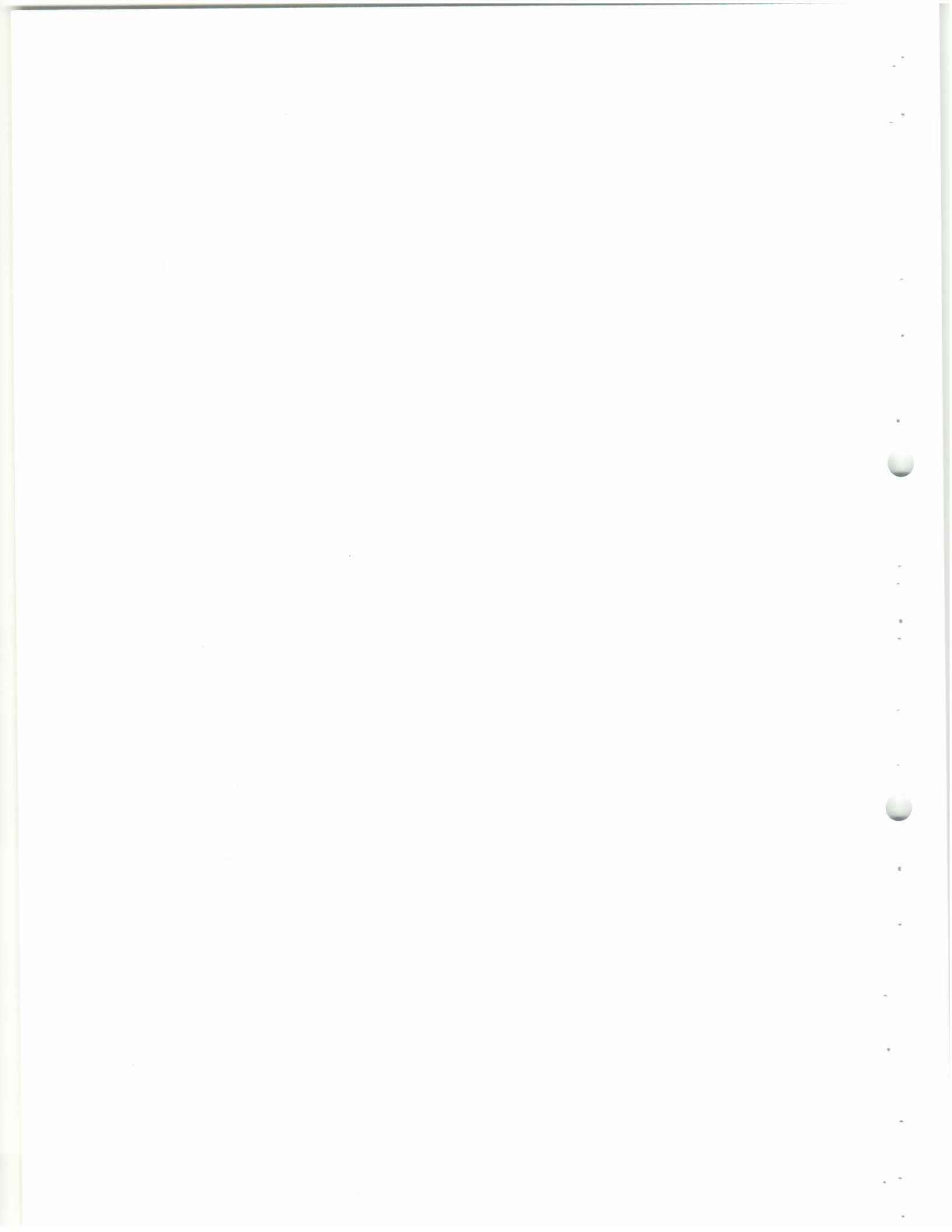
calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el COOTAD.

Artículo 23.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Flavio Alfaro.

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

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.



9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

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

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

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

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

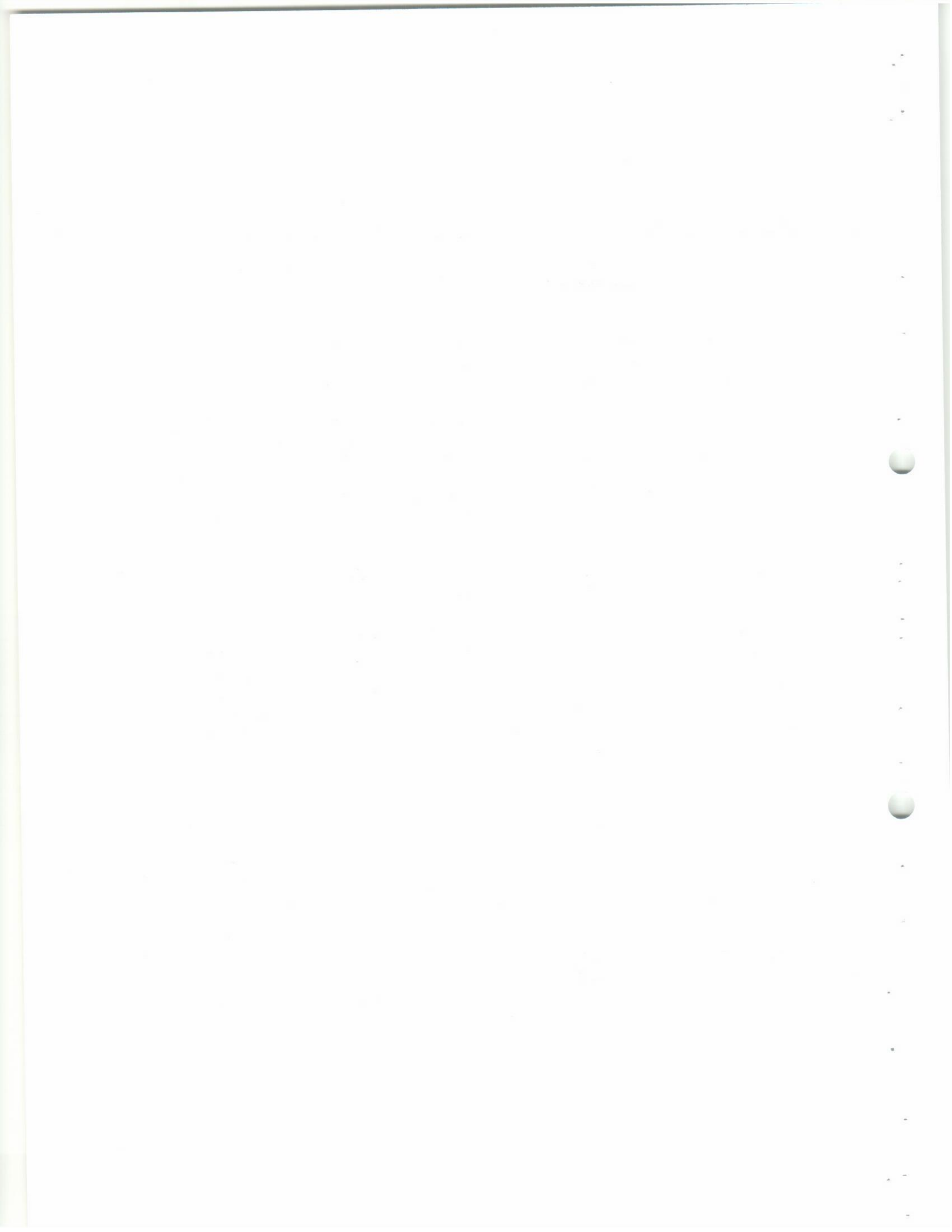
CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero de 2020, será el que resulte de aplicar la tarifa progresiva, aprobado en la presente ordenanza:

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

- a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;





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

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

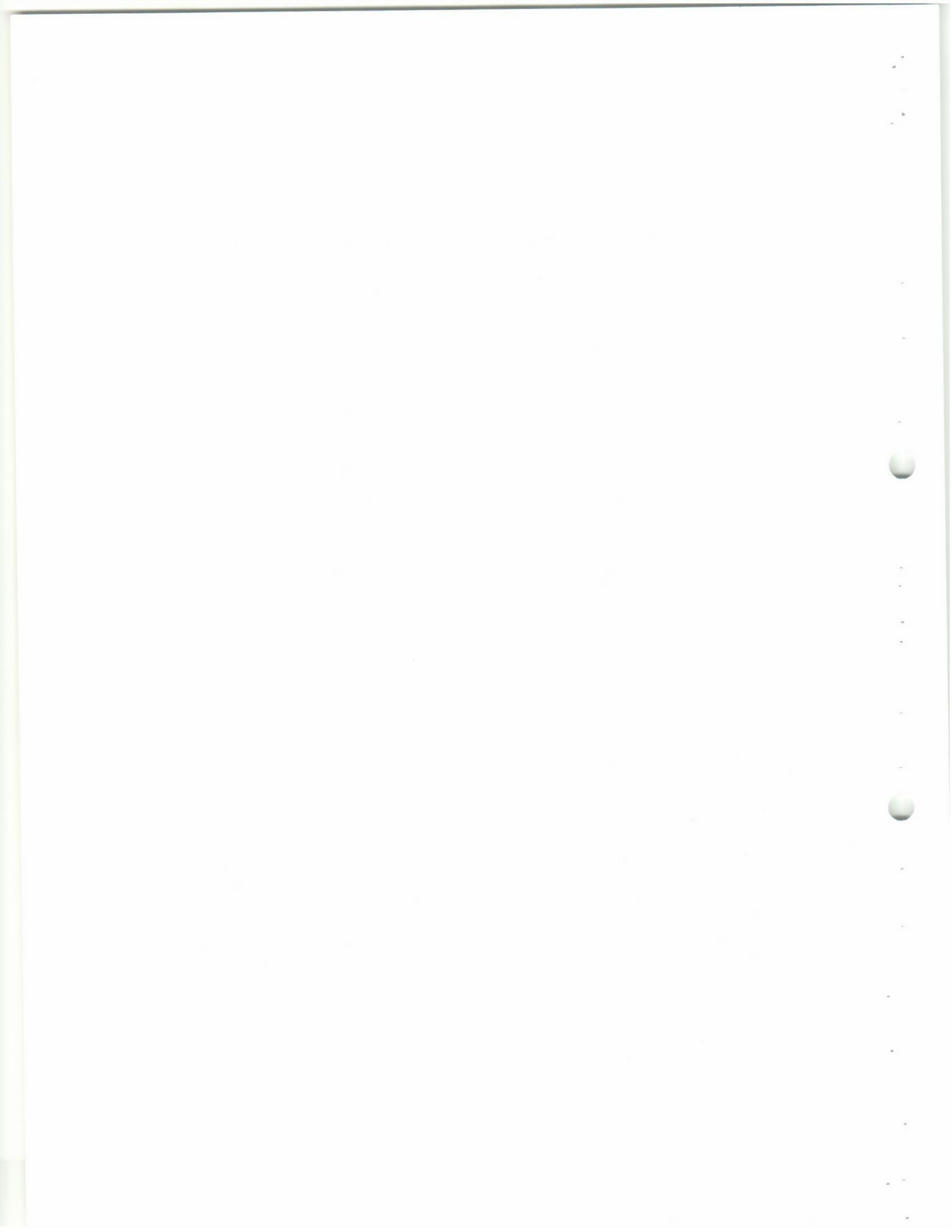
CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

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

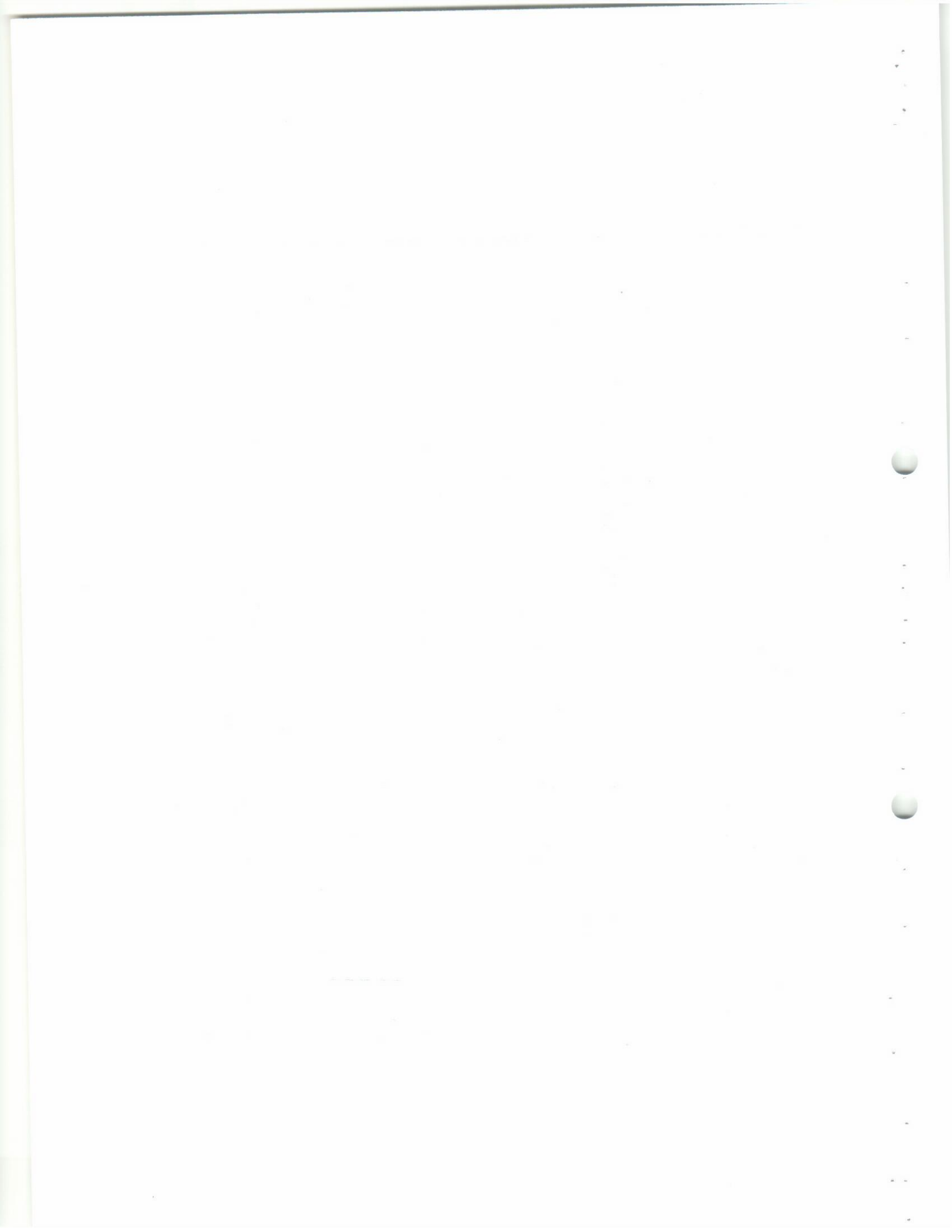
1. Tendrán exoneración permanente:

- 1.1. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- 1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.



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

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
- 1.4. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
- 1.5. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.
2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:
 - 2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
 - 2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
 - 2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.
 - Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.
 - En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.



- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.
- A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

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

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

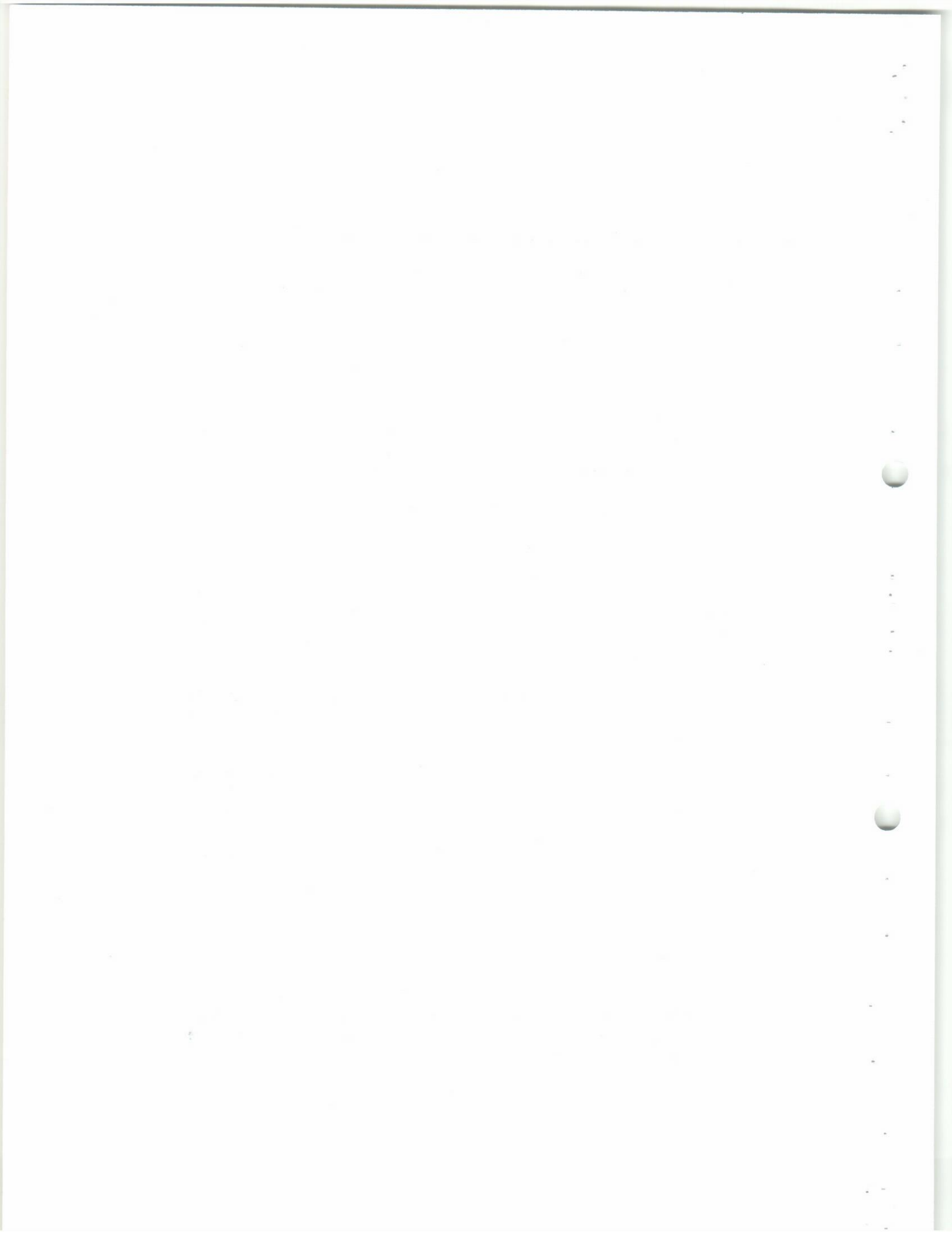
Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios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

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

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

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

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



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

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

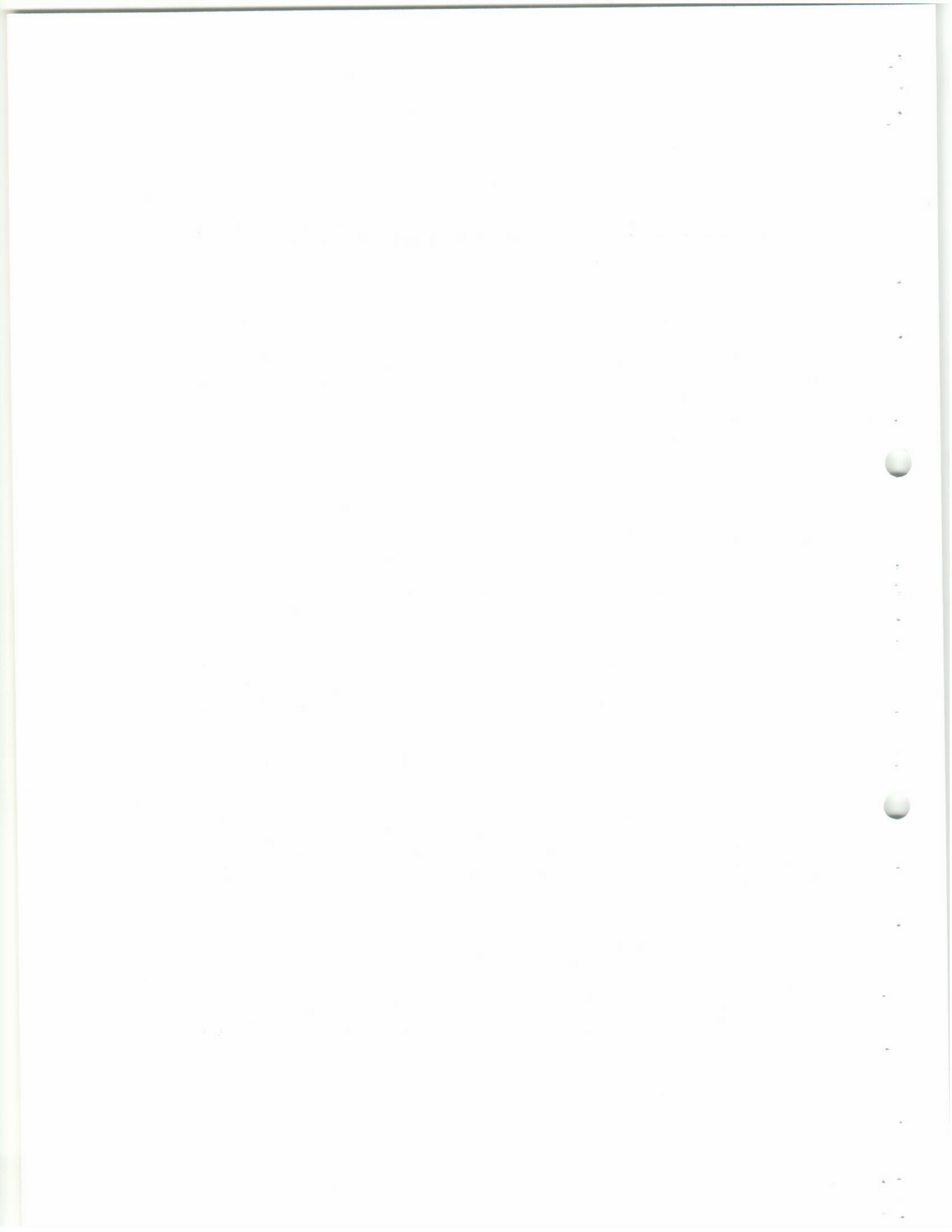
Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 20 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

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

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 30.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Flavio Alfaro procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.



Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

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

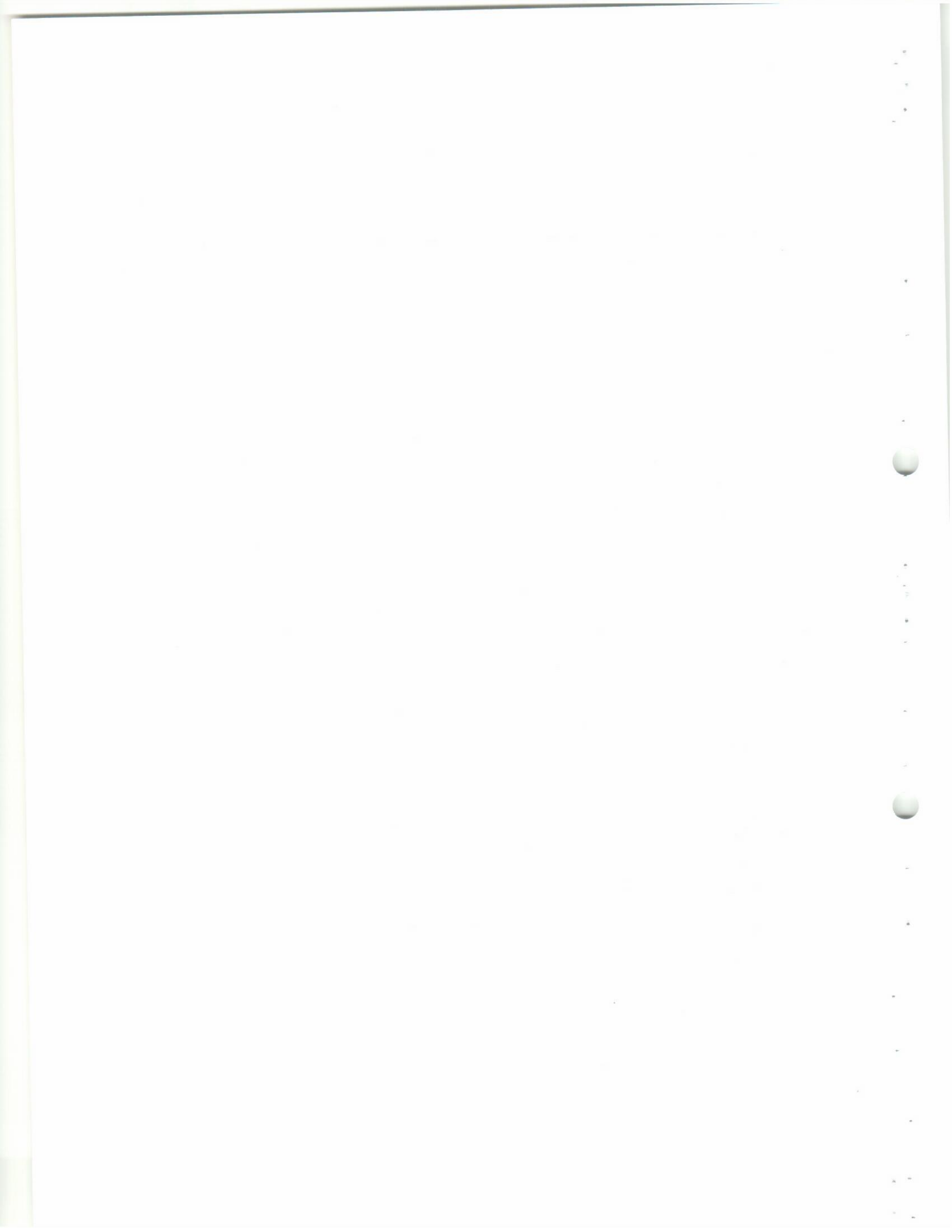
Artículo 31.- RECIBOS PROVISIONALES.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito a la Jefatura de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 30.

Artículo 32.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES. - Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, la Jefatura del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al/a Tesorero(a) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Flavio Alfaro para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá ser igualmente firmado por el/la Director/a Financiero y 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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.

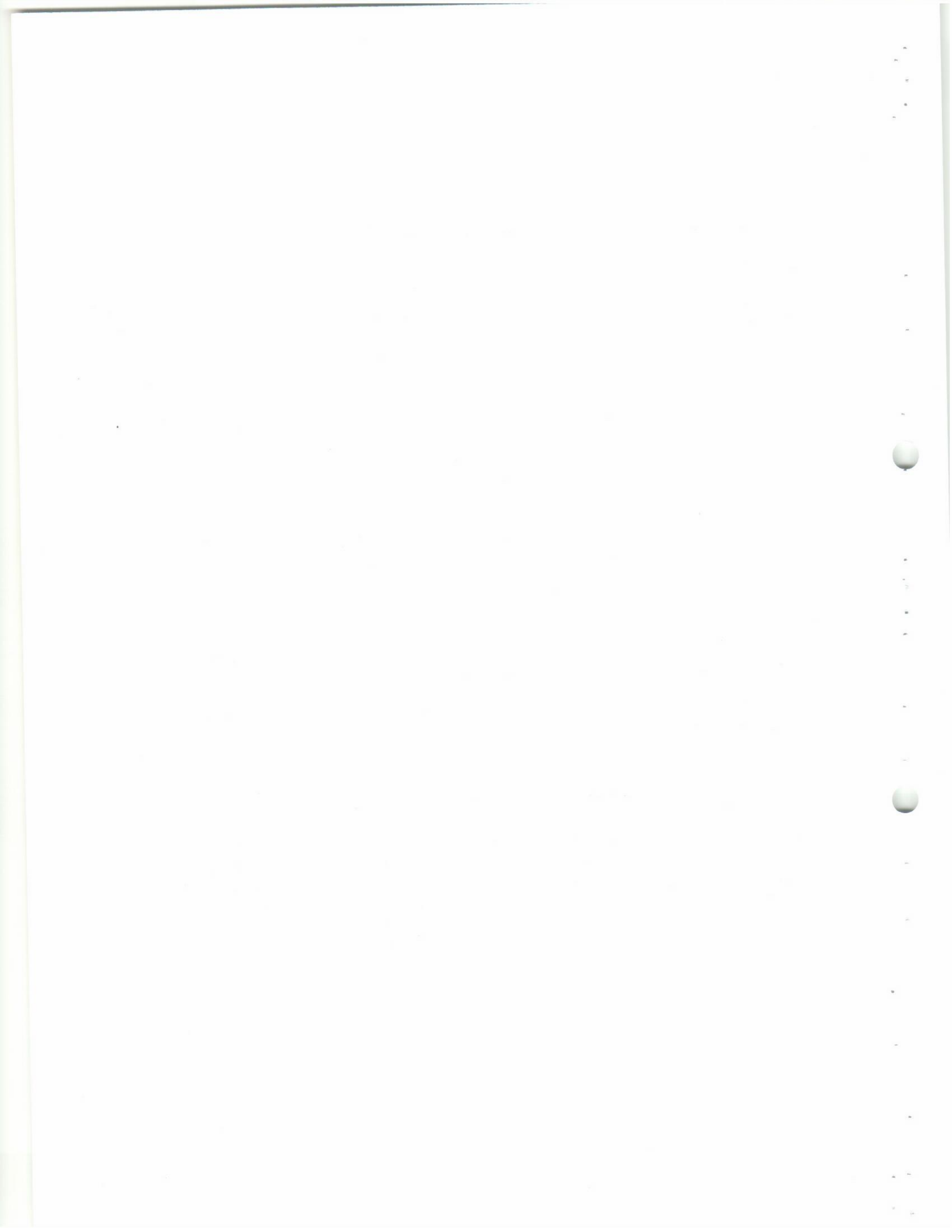
El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

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:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1



Artículo 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.- REPORTE DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO. Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Artículo 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.

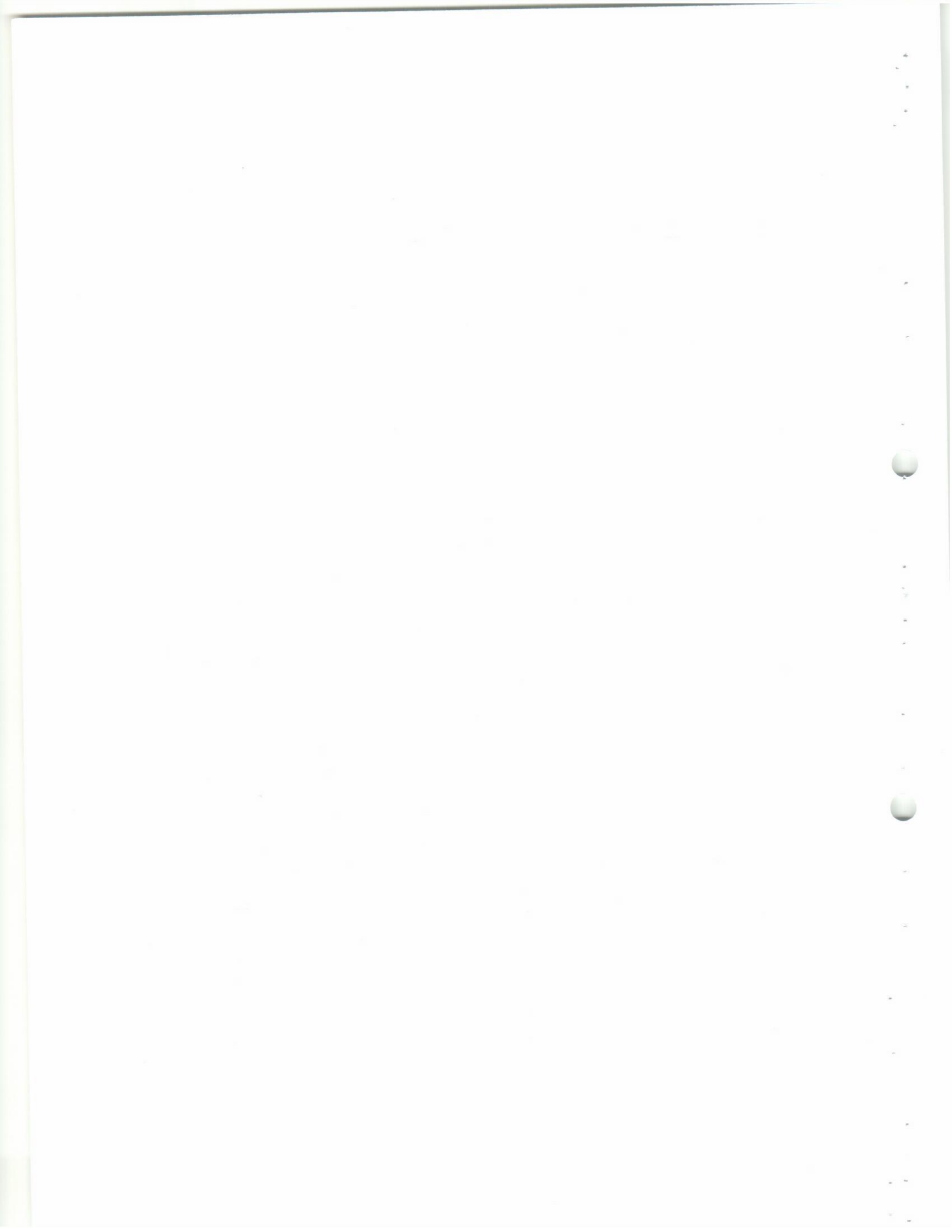
Artículo 39.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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 FLAVIO ALFARO.- 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 Flavio Alfaro. 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:

I. 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, exoneraciones, 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.

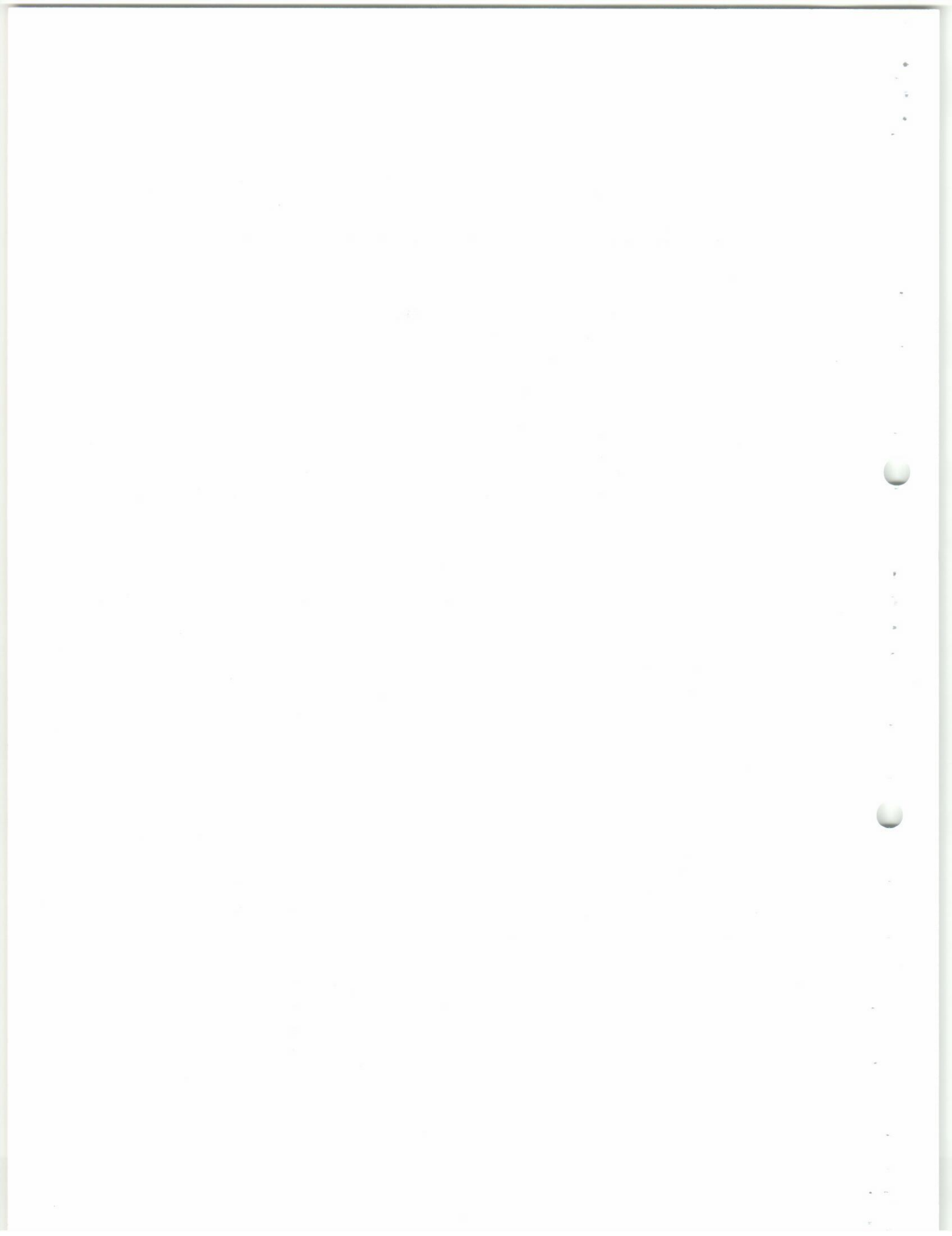
Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma Administración Tributaria Municipal. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite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

Artículo 42.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director de Planificación cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto; y al Jefatura de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

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

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

Artículo 43.- DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Jefatura de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación. A su vez el Contribuyente coordinará con esta Jefatura para verificar la petición.





TÍTULO VI
DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

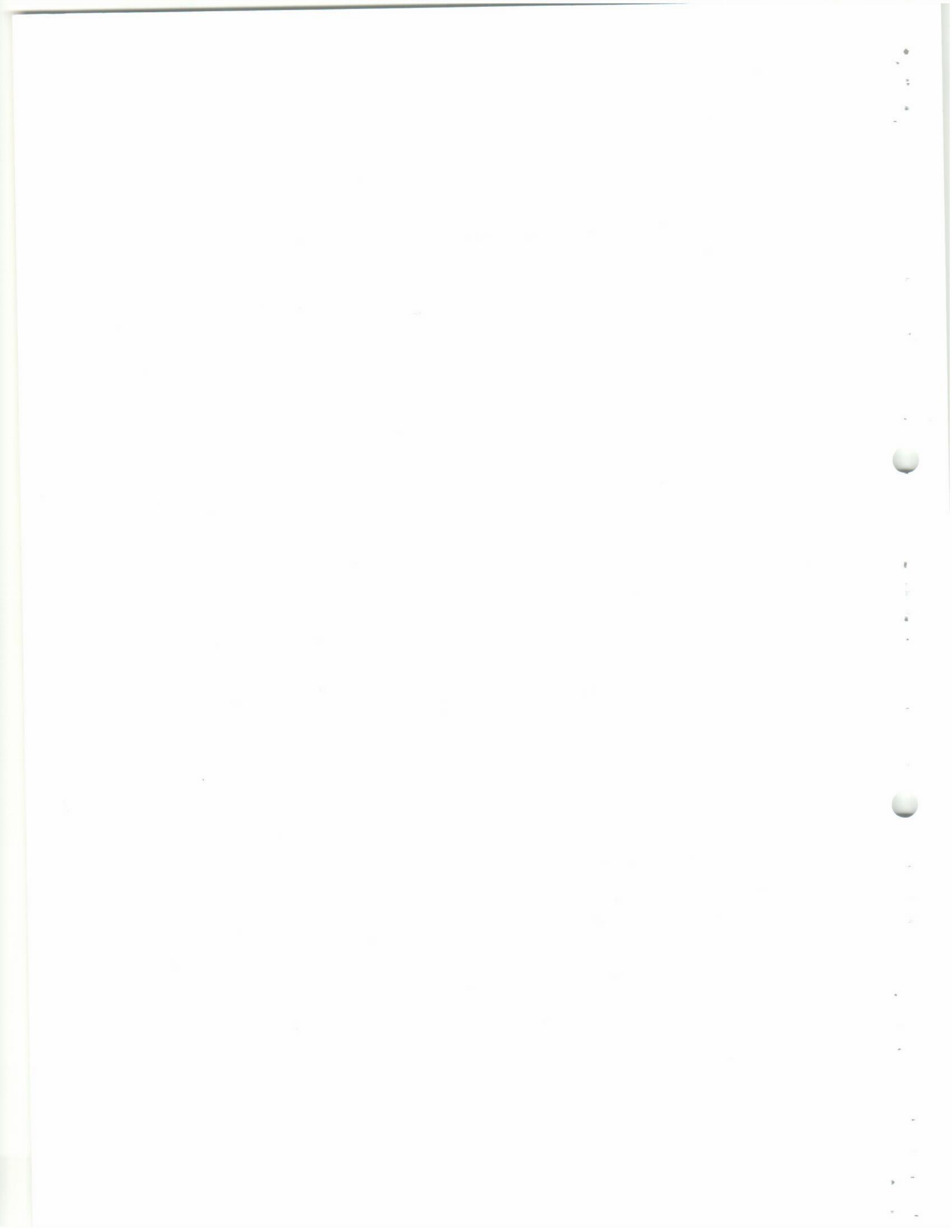
Artículo 44.- DEBERES DE LOS NOTARIOS, DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD y JEFATURA DE REGISTRO CIVIL.- Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Flavio Alfaro, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

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

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

Cuando una escritura haya sido protocolizada o inscrita sin los requisitos establecidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, solicitará la nulidad del documento y podrá aplicar las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

Para la aplicación de estas sanciones, se observarán los procedimientos establecidos en el Código Orgánico Administrativo, en la Ley Orgánica del Servicio Público y su Reglamento; y, la Norma Técnica para la Sustanciación de Sumarios Administrativos expedida por el Ministerio de Trabajo, según sea el caso.



2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del Cantón enviarán a la Jefatura de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
 - a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
 - b. Particiones entre condóminos.
 - c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
 - d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros.

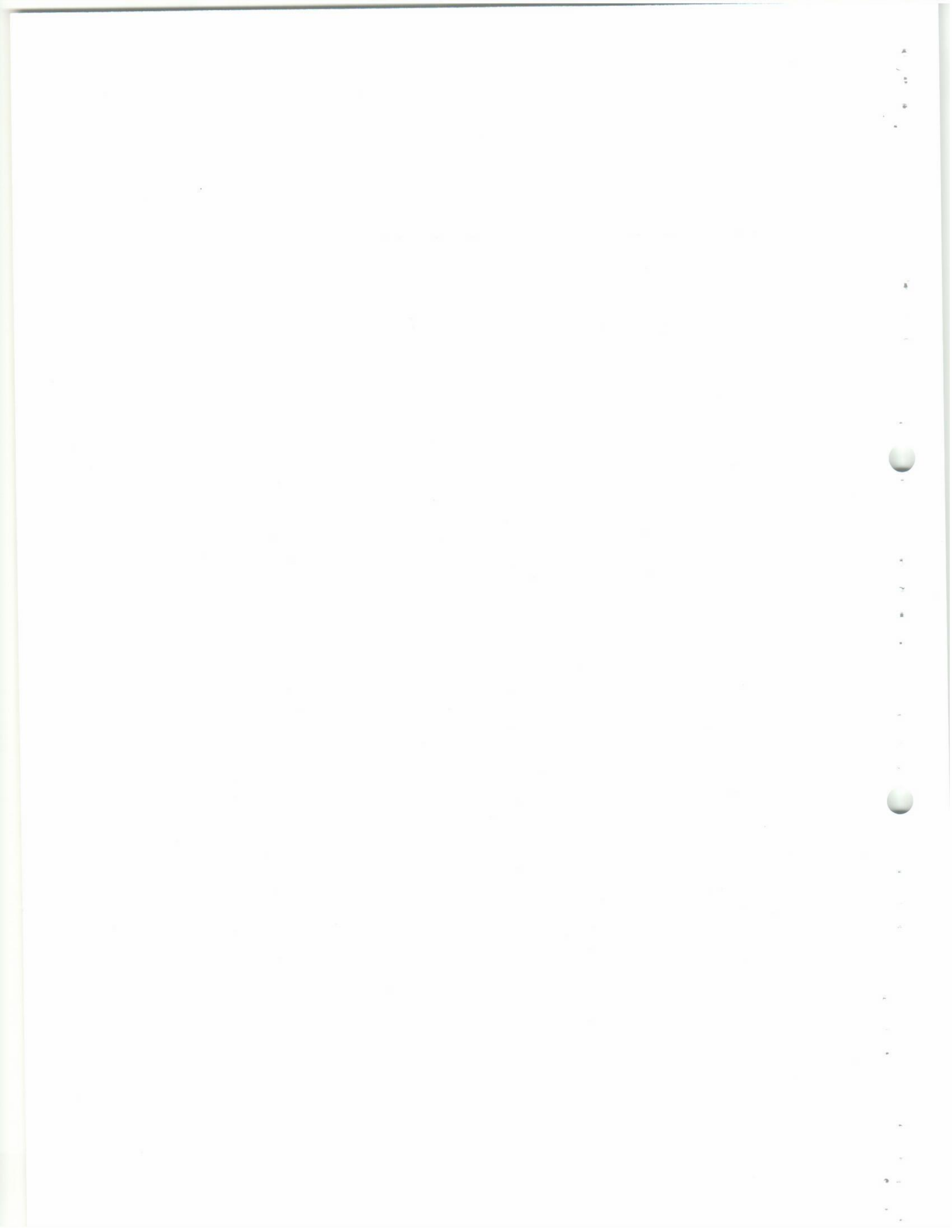
3. Dentro de los quince primeros días de cada mes, la jefatura o Director Provincial del Registro Civil, deberá enviar al Gobierno Municipal un reporte de los ciudadanos y ciudadanas de 65 años en adelante, que hayan fallecido en el mes anterior.
4. Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 45.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Jefatura de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia;



la Jefatura de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 46.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.- Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

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

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

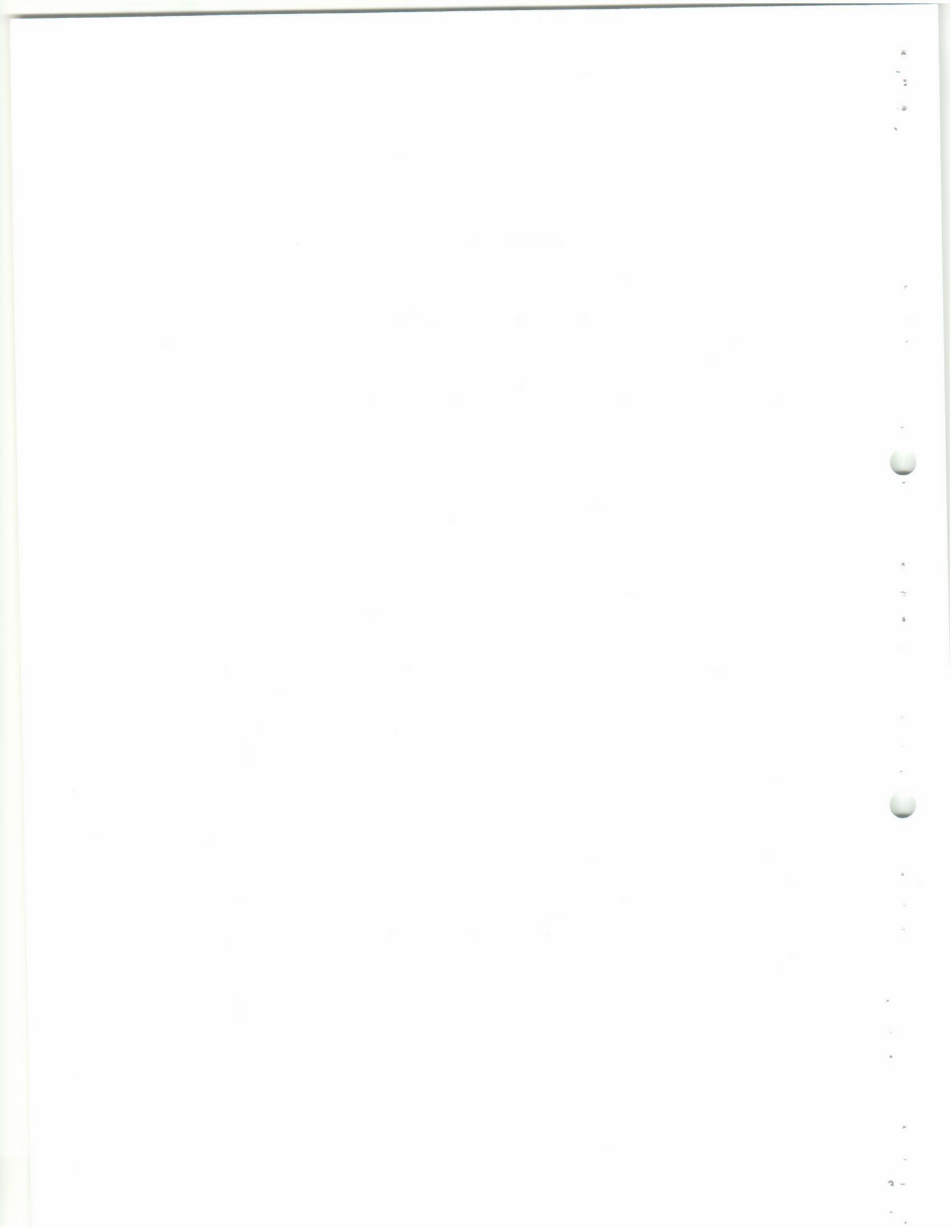
Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Flavio Alfaro, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Territorial, previo a ser receptados en el área de Catastros, deberán contener el documento autorizado por el Director de dicha área.

Artículo 47.- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o Jefatura de Avalúos y Catastros, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

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



- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Jefatura de Avalúos y Catastros, entregará la certificación solicitada dentro del término de las 24 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal de Flavia Alfaro. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo al Manual de Políticas y Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento de la Jefatura de Avalúos y Catastros, aprobado.

Artículo 48.- 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 Jefatura de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

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

Artículo 49.- FACULTAD SANCIONADORA DEL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS.- La Jefatura de Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

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

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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

Para la aplicación de estas sanciones, se observarán los procedimientos establecidos en el Código Orgánico Administrativo, en la Ley Orgánica del Servicio Público y su Reglamento; y, la Norma Técnica para la Sustanciación de Sumarios Administrativos expedida por el Ministerio de Trabajo, según sea el caso.

Artículo 50.- 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 51.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos y/o efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del Jefe Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

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

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

Artículo 52.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de



la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, y demás normas dictadas al respeto, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES GENERALES

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

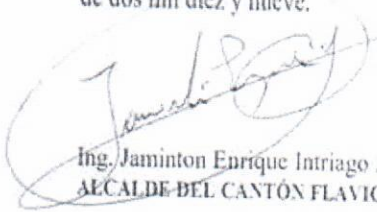
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

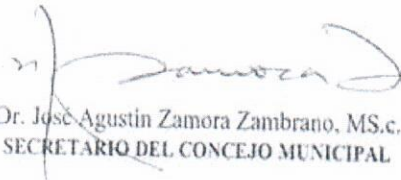
Queda derogada la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, BIENIO 2016-2017; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

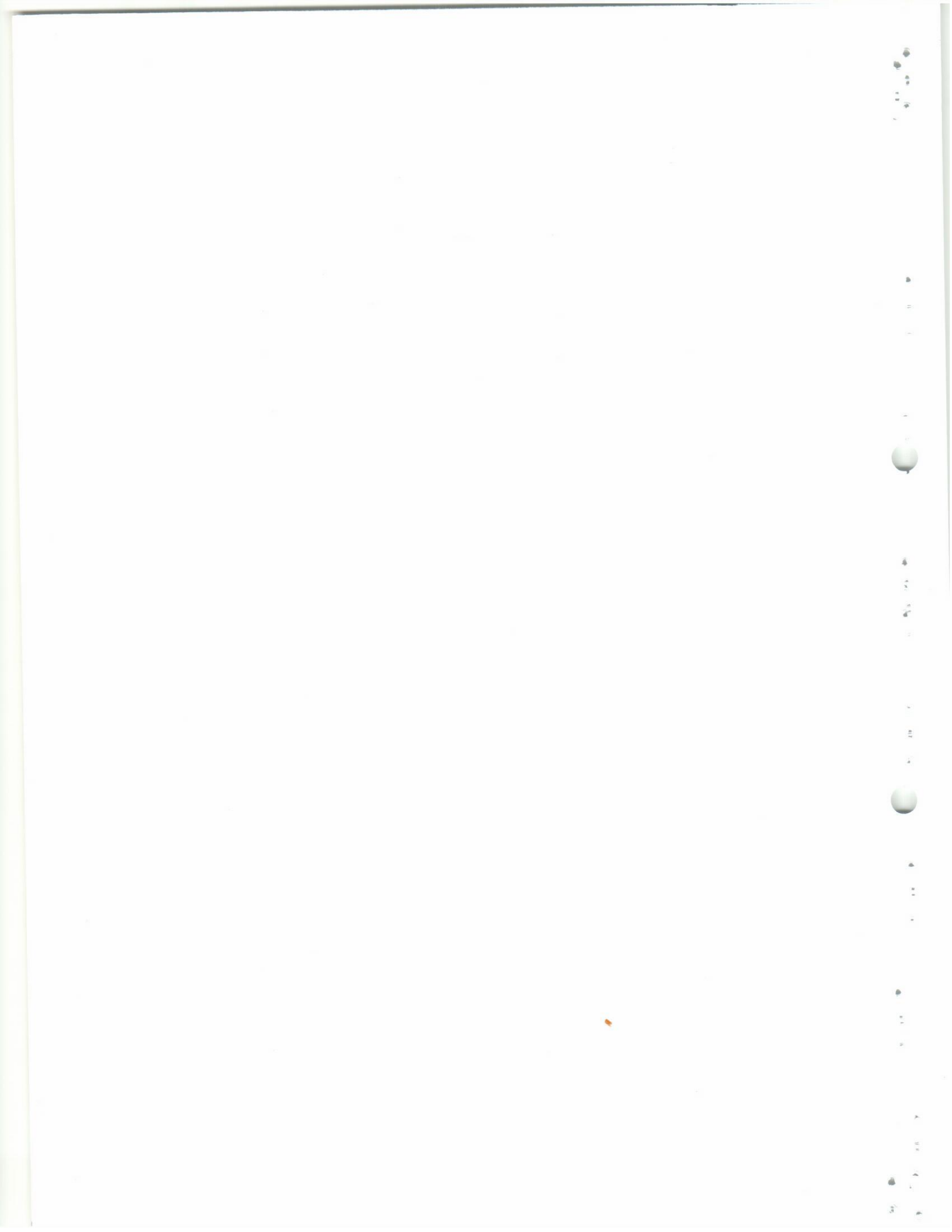
La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro, a los veinte y nueve días del mes de octubre de dos mil diez y nueve.


Ing. Jaminton Enrique Intriago Alcivar
ALCALDE DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO


Dr. José Agustín Zamora Zambrano, MS.c.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO. - CERTIFICACIÓN. - El Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro, **CERTIFICA:** que la "ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, PARA EL BIENIO 2020-2021", fue conocida, analizada y **aprobada** en dos debates, los días martes quince de octubre de dos mil diez y nueve y veintinueve de octubre de dos mil diez y nueve, Flavio Alfaro, treinta y uno de octubre de dos mil diez y nueve, las 09h00.



Dr. José Agustín Zamora Zambrano, MS.c.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

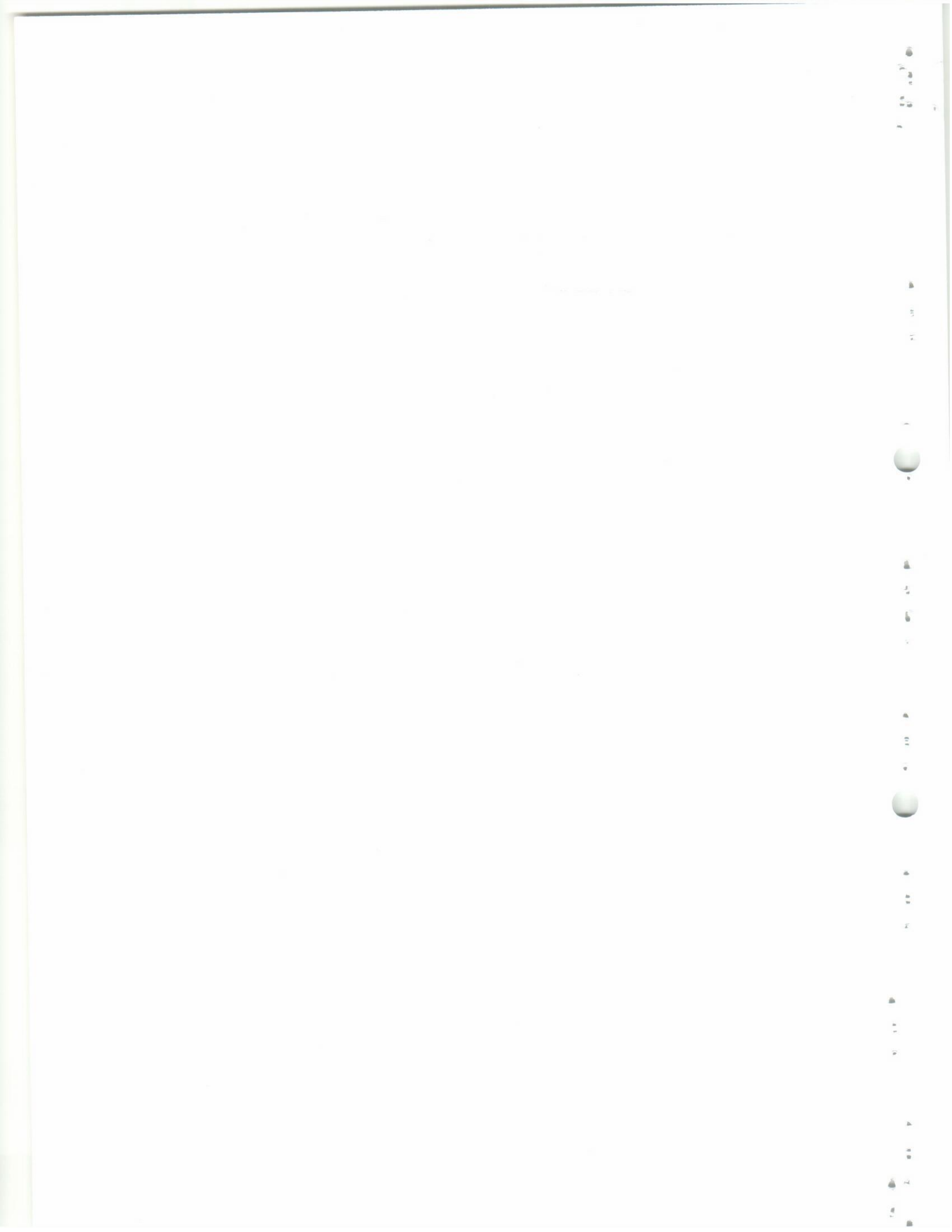
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO. - CERTIFICACIÓN.- El Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro, **CERTIFICA:** que la "ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, PARA EL BIENIO 2020-2021", fue remitida al señor ingeniero Jaminton Enrique Intriago Aleívar, Alcalde del Cantón Flavio Alfaro, para que sea observada o sancionada, el día martes cinco de noviembre de dos mil diez y nueve, las 08h10.

Dr. José Agustín Zamora Zambrano, MS.c.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE FLAVIO ALFARO.- Flavio Alfaro, a los once días de noviembre de dos mil diez y nueve, las 09h00.- Ingeniero Jaminton Enrique Intriago Aleívar, Alcalde del Cantón Flavio Alfaro, una vez que ha sido puesta a mi conocimiento la "ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, PARA EL BIENIO 2020-2021", para que sea observada o sancionada; **DISPONGO**, en uso de mis atribuciones, que sea ejecutada y se agote el trámite previsto en las leyes vigentes.

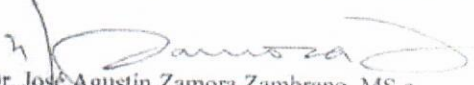
Ing. Jaminton Enrique Intriago Aleívar
ALCALDE DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO. - CERTIFICACIÓN. - El Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro, **CERTIFICA:** que la "ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES





INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO, PARA EL BIENIO 2020-2021", fue sancionada y ejecutada por el señor ingeniero Jaminton Enrique Intriago Alcívar, Alcalde del Cantón Flavio Alfaro, el día lunes once de noviembre de dos mil diez y nueve, las 08h10;


Dr. José Agustín Zamora Zambrano, MSc.

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

