

ORDENANZA 04-14-2014-2019

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, la de promover el desarrollo sustentable de su jurisdicción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias consitucionales y legales.

Que, el literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los gobiernos autónomo descentralizados municipales tendrán la competencia exclusiva, de ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el literal b) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que en ejercicio de su facultad normativa al los gobiernos autónomos municipales les corresponde regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

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

Que, el Art. 163 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, preceptúa que los gobiernos autónomos generarán sus propios recursos financieros y, como parte del Estado, participarán de sus rentas, de conformidad con los principios de subsidiaridad, solidaridad y equidad interterritorial.

Que, el literal a) del Art.171 del antes citado cuerpo de ley, dispone que entre los tipos de recursos financieros, están “los ingresos propios de la gestión”.

Que, el Art. 172, ibídem, define que son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; y, que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad, irretroactividad y suficiencia recaudatoria.

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

Que, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que son fuentes de la obligación tributaria municipal:

- a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales, asignándoles su producto total o parcialmente.
- b) Las leyes que facutan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ella se establecen; y,
- c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el literal a) del Art. 491, ibídem, establece, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o se crearen para la financiación municipal se considerará el impuesto sobre la propiedad urbana.

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que la municipalidad reglamentará por medio de ordenanza el cobro de sus tributos.

Que, el Art. 494 ibídem, se establece que la municipalidad mantendrá actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, la municipalidad podrá establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento al valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que, el Art. 497 del cuerpo de ley antes citado, señala que una vez realizadas las actualizaciones de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que la normativa para la determinación del impuesto a los predios urbanos, será valorada mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previsto en el Art. 503 ibídem. El Concejo Municipal 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, aseo de calles, luz eléctrica, alcantarillado y otros servicios de naturaleza semejante.

Que, el literal b) del Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o se crearen

para la financiación municipal se considerará el impuesto sobre la propiedad rural.

Que, el Título IX, Capítulo III, Sección Tercera, Cuarta y Quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 514 y siguientes, se refieren al impuesto sobre los predios rurales.

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario facultan a la municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en dicho Código.

Que, en los artículos 65 y 66 del Plan de Uso del Suelo (PUOS) que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial, aprobado conjuntamente con la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo del Suelo en la jurisdicción del cantón Naranjal, en vigencia, determina que se considerará como suelo urbano al que se encierra dentro del perímetro conformado por todas las lotizaciones legalmente aprobadas dentro de la cabecera cantonal hasta el año 2013, así como al suelo que conforman las cabeceras parroquiales del cantón; y, se establece que se considerará como suelo rural de Naranjal a todo aquel que no corresponde al suelo urbano.

En ejercicio de la facultad y competencia que le confiere la Constitución de la República y de las atribuciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN NARANJAL, PARA EL BIENIO 2015-2016

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El Concejo Municipal del cantón Naranjal, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral urbano y rural, con vigencia para los años 2015 y 2016.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán:

a) A los predios urbanos ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal establecidas de conformidad con la ley y las ordenanzas respectivas; así como de las cabeceras parroquiales de Santa Rosa de Flandes, Jesús María, Taura y San Carlos. Se incluye a los sitios poblados que cuenten con servicios básicos; y,

b) A los predios rurales y/o rústicos ubicados en la jurisdicción cantonal de Naranjal, es decir, aquellos que no se consideran urbanos de acuerdo a lo señalado en el literal a) del presente artículo.

Art. 3.- Base legal.- Constituyen la base legal de la presente ordenanza, la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente desde octubre del año 2010 y su modificación publicada en el Registro Oficial el 21 de enero del año 2014, la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo del Suelo en la jurisdicción del cantón Naranjal y el Plan de Uso del Suelo.

Art. 4.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros administrar y mantener actualizada la información catastral y del valor de las propiedades de toda la jurisdicción cantonal.

La Dirección de Gestión Financiera, al tenor del Art. 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, notificará a través de los medios de comunicación locales a los sujetos pasivos del impuesto predial, acerca de la realización del inventario catastral a regir en el bienio 2015-2016.

La Dirección de Gestión Financiera formulará el catastro municipal y expedirá los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial y los recargos correspondientes, de acuerdo a las disposiciones del artículo 111 del Código Tributario.

Art. 5.- Sujeto activo del impuesto predial.- El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos y del impuesto a los predios rurales y/o rústicos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal.

CAPÍTULO II DEL CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 6.- Impuestos que gravan a los predios urbanos.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

- a) El impuesto a los predios urbanos,
- b) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 7.- 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 contenida en el formulario de declaración o ficha predial.

Art. 8.- Sujeto pasivo del impuesto predial urbano.- Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano los propietarios de predios urbanos ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal establecidas de conformidad con la ley y las ordenanzas respectivas y de las cabeceras parroquiales de Santa Rosa de Flandes, Jesús María, Taura y San Carlos, así como los propietarios de predios ubicados en los sitios poblados que cuentan con servicios básicos. También se consideran como sujetos pasivos de este impuesto a las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, tal como señalan los artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas consideradas urbanas.

Art. 9.- Del catastro predial urbano.- El catastro predial urbano es el inventario de los bienes de la propiedad inmobiliaria, públicos y privados de la jurisdicción cantonal de Naranjal y constituye información catastral de acuerdo a:

a) Información jurídica.- Son los datos legales referentes al derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal del cantón Naranjal.

b) Información físico-técnica.- Son los datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento planimétrico, empadronamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales –actual y anterior–; inventario de: características de solares o lotes, infraestructura básica y servicios existentes, valuación del suelo por metro cuadrado, graficación del predio levantado, componentes constructivos de edificación, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología en función de los componentes constructivos que las conforman. Si no se pudiere obtener la información técnica en campo, ésta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital que contenga el área territorial urbana.

c) Información económica y tributaria.- La información económica y tributaria es el resultado de la aplicación de la información técnica, generada por los avalúos estimados reales, que sirven de base imponible para la determinación del impuesto predial urbano, resultante de aplicar la tarifa correspondiente. La información tributaria se genera en el instante que se determina el valor del impuesto predial.

Art. 10.- De los avalúos.- La valuación es la fijación del valor del bien inmueble, señalando su costo. El valor es el grado de cualidad y utilidad de bienes inmuebles que poseen características para satisfacer necesidades o proporcionar bienestar por las cuales se da un valor sobre la base de la estimación que se les otorga.

Art. 11.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo, y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el

mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble, y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.

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

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter de permanente sobre un inmueble, calculado por el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Para la valoración de solares y lotes existentes, se definen áreas territoriales denominadas sectores y subsectores. El valor por metro cuadrado del suelo será el resultante del análisis de los componentes de ubicación, topografía, infraestructura, servicios básicos existentes, estratos socio económicos, la oferta y demanda existente en la propiedad inmobiliaria urbana del sector, estableciéndose una razonable homogeneidad en los aspectos físicos, económicos y sociales.

Art. 12.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley. Se considerará la aplicación de factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Art. 13.- Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.- Las edificaciones bajo este régimen serán evaluadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condominio, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alícuotas correspondientes a los predios de cada condómino.

Art. 14.- Tarifa del impuesto predial urbano.- El Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que al valor de la propiedad urbana se aplicará un cobro que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 o/oo) y un máximo del cinco por mil (5 o/oo) aplicado sobre el valor del avalúo predial, en tal virtud, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal establece la tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2015-2016, de acuerdo a la tabla siguiente:

RANGOS DE AVALÚO (USD)				
No.	DESDE	HASTA	TRIBUTO BASE (TB)	POR MIL SOBRE EXCEDENTE (o/oo)
	AVALÚO BASE –USD– (AB)	USD		
1	0,01	2.000,00	2,50	0,00
2	2.000,01	5.000,00	2,51	1,30
3	5.000,01	25.000,00	6,42	1,32
4	25.000,01	50.000,00	32,83	1,34
5	50.000,01	75.000,00	66,34	1,36
6	75.000,01	100.000,00	100,35	1,38
7	100.000,01	125.000,00	134,86	1,40
8	125.000,01	150.000,00	169,87	1,42
9	150.000,01	200.000,00	205,38	1,44
10	200.000,01	250.000,00	277,39	1,46
11	250.000,01	300.000,00	350,40	1,48
12	300.000,00	En adelante	424,41	1,50

El impuesto predial urbano se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$IPU = T_B + ((A - A_B)(o/oo))/1000$$

Donde:

IPU : Impuesto predial urbano

T_B : Tributo base

A : Avalúo real del predio

A_B : Avalúo base, según el rango correspondiente

o/oo : Por mil, aplicado sobre el excedente

Art. 15.- Del Impuesto predial urbano.- Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean éstos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad con lo establecido en el Art. 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 16.- Aplicación del recargo anual e impuestos adicionales a solares no edificados y construcciones obsoletas.- El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados y construcciones obsoletas es esta municipalidad. El recargo adicional por este concepto es del dos por mil (2 o/oo) calculado sobre la base del avalúo real actualizado del predio.

a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zona urbanizada, esto es, aquellas que cuenten con todos los servicios básicos siguientes: agua potable, servicio de alcantarillado y energía eléctrica. La falta de al menos uno de estos servicios hará improcedente el recargo mencionado;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por adyacentes a los edificados ni a las limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas que regulen tales aspectos;

c) En caso de solares destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener de la municipalidad del cantón, la autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de enmarcación urbana, según lo dispuesto en la ley y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por 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;

e) 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 (5) 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 una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo del dos por mil los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco (25) salarios básicos unificados del trabajador en general.

Art. 17.- Período de pago del impuesto.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos; al amparo de lo que disponen los artículos 511 y 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los pagos que se realicen durante la primera quincena de los meses de enero a junio inclusive, tendrán los descuentos de diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento (10%, 8%, 6%, 4%, 3% y 2%), respectivamente. Si el pago se efectuare durante la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento (9%, 7%, 5%, 3%, 2% y 1%), en su orden.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%).

Vencido el año fiscal, la Municipalidad cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 20 del Código Tributario.

Art. 18.- Deducciones tributarias.- Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

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

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

c) En los préstamos que otorga el BIESS, se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo 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 se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento (20% al 40%) del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del respectivo predio, dicho descuento se aplicará al valor del avalúo del predio previo al cálculo del impuesto correspondiente; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del BIESS, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborará esta municipalidad.

Art. 19.- Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los

títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del Impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 20.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral.- La municipalidad en forma obligatoria y permanente realizará actualizaciones generales de catastro y de la valoración de la propiedad urbana.

El Departamento de Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral urbana, con base en la solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente. En el caso de solicitud presentada por el interesado, el mencionado funcionario, bajo su cargo y responsabilidad, efectuará dicha actualización sin mediar más que la solicitud del interesado; aplicará lo siguiente:

a) Inclusión, re-inclusión.- El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re-inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro o sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

b) Fusión y fraccionamiento, división: del solar o lote, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

c) Transferencia de dominio.

d) Rectificaciones por error en: código catastral, nombre del propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes constructivos de edificación, uso de edificación, categoría de predio, etc.

En tratándose de la construcción de cualquier tipo de edificación, la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo y Uso del Suelo, o quien hiciera sus veces, presentará a la Jefatura de Avalúos y Catastros los respectivos permisos de construcción que dicha entidad emita, los que servirán de base para de acuerdo a los procedimientos establecidos en la ley y esta ordenanza, se proceda a la actualización del avalúo del predio sobre el cual se asienta dicha edificación.

Si al realizar una actualización del avalúo de un predio por petición de parte interesada, éste se incrementa, por ninguna razón podrá rebajarse dicho avalúo posteriormente, excepto que desapareciere el objeto que originó el incremento mencionado.

Art. 21.- Obligaciones de los propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través del Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de Municipal de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral. Esta obligación debe cumplirse dentro de los treinta (30) días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio. Esta obligación debe cumplirse dentro de los treinta (30) días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio. En caso de incumpliendo, una vez cumplido el plazo máximo de 30 días, por cada día adicional el usuario será sancionado con el pago de 0,50 USD que cancelará conjuntamente con la tasa por Catastro de dicho instrumento público. Esta sanción no podrá sobrepasar de cien dólares americanos.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión o partición, debidamente aprobado por la Municipalidad, éstos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento de Avalúos y Catastros.

En los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas. El promotor es responsable del pago del impuesto correspondiente a cada alícuota, cuya transferencia de dominio no se haya legalizado.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos, previo a dicha transferencia.

Art. 22.- Exenciones de impuestos.- Según lo determinado en el Art. 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, están exentas del pago total de los impuestos a que se refiere el presente capítulo las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco (25) salarios básicos unificados del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 23.- Exenciones temporales.- En concordancia con el Art. 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, dicha exención será por el total del impuesto predial, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares (\$48.000,00); y,

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

c) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), y b) 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.

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

Art. 24.- Para la aplicación de la exoneración a que se refiere el literal d) del artículo anterior, se medirá el plazo de dos (2) años, contados desde seis (6) meses después de la fecha de emisión del correspondiente Permiso Municipal de Construcción. En caso de edificaciones nuevas que no cuenten con dicho Permiso, no se considerará tal exoneración; esto, sin perjuicio de la presentación de un informe por parte del Departamento de Avalúos y Catastros a la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo y la Comisaría Municipal para su actuación de acuerdo a las disposiciones contenidas en las ordenanzas de Construcciones.

Art. 25.- Cobro de impuestos.- La municipalidad, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el valor del impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

Art. 26.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros la Dirección de Gestión Financiera ordenará a la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 27.- Requisitos.- Los títulos de crédito reunirán los siguientes requisitos contemplados en el Art. 150 del Código Tributario.

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa o en facsímil del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.

Art. 28.- Intereses por mora tributaria.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el 1 de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 29.- Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 30.- Imputación de pagos parciales.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 31.- Sanciones tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que mediante actos deliberados u ocultación de la materia imponible produzcan la evasión tributaria o ayuden a dicha finalidad, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y Art. 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO III DEL CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 32.- Sujeto pasivo del impuesto predial rural.- Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Art. 33.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; de conformidad con el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

Art. 34.- Tarifa del impuesto predial rural.- El Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que al valor de la propiedad rural se aplicará un cobro que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 o/oo) y un máximo del tres por mil (3 o/oo) aplicado sobre el valor del avalúo predial, en tal virtud, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal establece la tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2015-2016, de acuerdo a la tabla siguiente:

No.	RANGOS DE AVALÚO (USD)		TRIBUTO BASE (TB)	POR MIL SOBRE EXCEDENTE (o/oo)
	DESDE	HASTA		
	AVALÚO BASE -USD- (AB)	USD		
1	0,01	2.000,00	2,50	0,00
2	2.000,01	5.000,00	2,51	1,10
3	5.000,01	25.000,00	5,82	1,12
4	25.000,01	50.000,00	28,23	1,14
5	50.000,01	75.000,00	56,74	1,16
6	75.000,01	100.000,00	85,75	1,18
7	100.000,01	125.000,00	115,26	1,20
8	125.000,01	150.000,00	145,27	1,22
9	150.000,01	200.000,00	175,78	1,24
10	200.000,01	250.000,00	237,79	1,26
11	250.000,01	300.000,00	300,80	1,28
12	300.000,00	En adelante	364,81	1,30

El impuesto predial rural se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$IPR = T_B + ((A - A_B)(o/oo))/1000$$

Donde:

IPR : Impuesto predial rural

T_B : Tributo base

A : Avalúo real del predio

A_B : Avalúo base, según el rango correspondiente

o/oo : Por mil, aplicado sobre el excedente

Art. 35.- Determinación del valor del impuesto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año determinará el valor del impuesto, para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

Art. 36.- Período de pago del impuesto.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos, el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año, a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Art. 37.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral rural.- El Departamento de Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral rural, con base en la solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente. En el caso de solicitud presentada por el interesado, el mencionado funcionario, bajo su cargo y responsabilidad, efectuará dicha actualización sin mediar más que la solicitud del interesado; aplicará lo siguiente:

a) Inclusión, re inclusión. (Trámite interno).- El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral rural por primera vez. La re inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral rural un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

b) Transferencia de dominio.- Actualizará las modificaciones respecto al derecho sobre el predio, indicando la forma de transferencia.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos que existiere estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

c) Rectificaciones por error en: código catastral actual, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, número de cédula de ciudadanía, provincia, parroquia, recinto, sitio, número de registro, nombre de parcela, cooperativa, parcelación, linderos y

mensuras, estado y uso de parcela, áreas de parcela y edificación(es), número de pisos, componentes constructivos de edificación, tipo y uso de edificación, vida física, años de construcción, estado de conservación, categoría de predio, etc.

d) Fusión y Parcelación.

Fusión, es la unificación de más de una parcela en una. (Requiere aprobación del Concejo).

Parcelación, es el fraccionamiento o división de área territorial rural en parcelas. (Requiere aprobación del Concejo).

La Jefatura de Avalúos y Avalúos actualizará las modificaciones de fusión y parcelación, una vez que la Secretaría General Municipal le haya enviado el trámite aprobado por el Concejo Municipal, acompañado con copia de los informes técnicos, certificación de planos, y la resolución de aprobación de la misma.

En tratándose de la construcción de cualquier tipo de edificación, la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, o quien hiciera sus veces, presentará a la Jefatura de Avalúos y Catastros los respectivos permisos de construcción que dicha entidad emita, los que servirán de base para de acuerdo a los procedimientos establecidos en la ley y esta ordenanza, se proceda a la actualización del avalúo del predio sobre el cual se asienta dicha edificación.

Si al realizar una actualización del avalúo de un predio por petición de parte interesada, éste se incrementa, por ninguna razón podrá rebajarse dicho avalúo posteriormente, excepto que desapareciere el objeto que originó el incremento mencionado.

Art. 38.- Obligación de los propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través del Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de Municipal de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral. Esta obligación debe cumplirse dentro de los treinta (30) días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio. En caso de incumpliendo, una vez cumplido el plazo máximo de 30 días, por cada día adicional el usuario será sancionado con el pago de 0,50 USD que cancelará conjuntamente con la tasa por Catastro de dicho instrumento público. Esta sanción no podrá sobrepasar de cien dólares americanos.

Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, los registradores de la propiedad exigirán que se les presente, previamente los recibos o certificados del Gobierno Municipal, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación, o sus correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El Registrador de la Propiedad que efectuaren las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en esta Ley, serán responsables solidarios con el deudor del tributo. Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del

comprador, a menos que existiere estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Art. 39.- Valor imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 40.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

Art. 41.- Predios y bienes exentos.- En acato a lo dispuesto en el Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince salarios básicos unificados del trabajador en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

- 1) El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
- 2) El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

Art. 42.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres (3) años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte (20%) por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Art. 43.- Catastro predial rural.- Es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria rural, públicos y privados del cantón, que constituye información catastral de acuerdo a:

a) **Información jurídica:** Datos legales referentes al derecho de propiedad, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal. Los datos legales forman parte de la información catastral. El predio constará en el registro catastral con su correspondiente código.

Para los casos de parcelas en posesión, éstos constarán en el inventario catastral, conteniendo información de la propiedad levantada y empadronada, nombre de propietario de la parcela (de existir) y del posesionario.

b) **Información físico-técnica:** Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento planimétrico, empadronamiento de predios rurales, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características intrínsecas existentes en parcelas, infraestructura básica y servicios existentes, valuación del suelo rural, por hectáreas y metros cuadrados; graficación del predio levantado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman: maquinarias, equipos; y, semovientes. Si no se pudiere obtener la información técnica en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial rural en consideración.

c) **Información económica y tributaria:** Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica, generado por el avalúo de la propiedad, que sirve de base para la determinación del impuesto predial rural, resultante de aplicar un porcentaje de incremento que oscilará entre la tarifa mínima y máxima. En el instante que se determina el valor del impuesto predial, se genera la información tributaria.

De la ficha predial rural: Documento que recoge información jurídica técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo de la propiedad rural.

Art. 44.- Responsabilidades del sujeto pasivo.- Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Así mismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo.

Si el tenedor del predio no obligado al pago del tributo o el arrendatario, que tampoco lo estuviere, u otra persona pagare el impuesto debido por el propietario, se subrogarán en los derechos del sujeto activo de la obligación tributaria y podrán pedir a la respectiva autoridad que, por la vía coactiva, se efectúe el cobro del tributo que se hubiera pagado por cuenta del propietario.

El adjudicatario de un predio rematado responderá por todos los impuestos no satisfechos por los anteriores propietarios y que no hayan prescrito, pudiendo ejercer la acción que corresponda conforme a lo dispuesto en el inciso anterior. Para inscribir los autos de

adjudicación de predios rurales, el registrador de la propiedad exigirá que se presente los recibos o certificado de la municipalidad, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación o los correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El registrador de la propiedad que efectúe la inscripción sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en este Código, será responsable solidario con el deudor del tributo.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES VARIAS SOBRE LOS IMPUESTOS PREDIALES URBANOS Y RURALES

Art. 45.- Notificación de nuevos avalúos.- La Municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. La Unidad de Relaciones Públicas notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo catastral. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele-informáticos para que puedan conocer la nueva valorización.

Art. 46.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y los Reclamos y Recursos que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y serán resueltos por el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y esta ordenanza.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de treinta (30) días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, el mismo que deberá pronunciarse en un término de quince (15) días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 47.- Responsabilidad personal.- Según lo dispuesto en el Art. 493 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus obligaciones.

Art. 48.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el Director de Gestión Financiera:

a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor, o valor real, del predio y no justificaren su conducta serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de un salario

básico unificado. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar; y

b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de un salario básico unificado; y,

c) Los empleados y servidores que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 49.- Responsabilidad de los notarios y el registrador.- En observancia de lo dispuesto en el Art. 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los notarios y el Registrador de la Propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial rural correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que consta no estar en mora del impuesto correspondiente.

La disposición del inciso anterior también se aplicará al caso de los predios urbanos.

Art. 50.- Sin perjuicio de lo señalado en el inciso primero del artículo anterior, el Registrador de la Propiedad enviará un reporte o informe digital diario, vía on line, dirigido al departamento de Avalúos y Catastros sobre el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, para la actualización permanente de la base de datos del departamento de Avalúos y Catastros.

Lo dispuesto en el inciso anterior se cumplirá hasta cuando la municipalidad adopte un sistema de manejo integral automatizado que permita migrar directamente la información registral hacia la data base del Departamento de Avalúos y Catastros, en el mismo instante que se inscriben en el Registro Municipal de la Propiedad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En caso de existir dos o más personas que acrediten ser dueños de un mismo predio, estos interpondrán su reclamación en la judicatura civil de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1757 de la codificación del Código Civil.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza queda prohibido incluir valor alguno por concepto de EMISIÓN (COSTO DE PROCESO) en el título de crédito por concepto de Predios Urbanos y de Predios Rurales.

En el título de crédito señalado en el inciso anterior se incluirán los valores correspondientes a contribución especial de mejoras en los casos que la ley y esta ordenanza lo prescriben, con su detalle respectivo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán sobre el avalúo actual de los predios existente en el data base del Departamento de Avalúos y Catastros y sobre la determinación del catastro urbano y rural que contiene el plano actualizado del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios básicos y otros de naturaleza semejante, actualización que será aprobada mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal durante el periodo de su aplicación, en acatamiento a lo dispuesto en los artículos 502 y 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: La presente ordenanza sustituye y deroga a la *“Ordenanza Ratificatoria de Aprobación del Plano del Valor de la Tierra Urbana y Rural y Criterios de Ajuste del Valor del Suelo, la Valoración de las Edificaciones, Semovientes, Plantaciones Forestales y Tarifas, que Regirán para el Avalúo Catastral Urbano y Rústico durante el Bienio 2008 – 2009”* y a la *“Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor de la Tierra Urbana y Rural y Criterios de Ajuste del Valor del Suelo, la Valoración de las Edificaciones, Semovientes, Plantaciones Forestales y Tarifas, que Regirán Para el Avalúo Catastral Urbano y Rústico Durante el Bienio 2010 – 2011”*.

SEGUNDA.- Cuando se presentaren dudas sobre la aplicación de esta ordenanza, el órgano legislativo municipal tendrá facultades privativas para aclarar o interpretar el contenido del presente cuerpo legal.

TERCERA.- La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicarse en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los nueve días de septiembre del dos mil catorce.

Ing. Marcos Chica Cárdenas
ALCALDE DEL CANTÓN NARANJAL

Lic. Odalia Sáenz de Mora
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MM, SUBROGANTE

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

En legal forma certifica que, la ordenanza que antecede fue discutida y aprobada en las sesiones ordinaria y extraordinaria del I. Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 04 y 09 de septiembre del 2014, respectivamente.

Naranjal, 10 de septiembre del 2014

Lic. Odalia Sáenz de Mora
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MM, SUBROGANTE

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL.-

Naranjal, 11 de septiembre del 2014, a las 15h30.-

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso 5, 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.- Sanciono la presente ordenanza para que entre en vigencia, disponiéndose su promulgación y publicación en la gaceta oficial municipal y en el dominio web de esta institución municipal, conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Ing. Marcos Chica Cárdenas
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

Proveyó y firmo el decreto que antecede, el Ing. Marcos Chica Cárdenas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, a los once días de septiembre del dos mil catorce, a las 15H30.

Lic. Odalia Sáenz de Mora
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MM, SUBROGANTE