GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

ORDENANZA 03-JCRG-24-2023-2027

EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador en su Articulo. 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización en su Articulo. 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que el Articulo. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización, dispone 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 metodologia 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;

Que los articulos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización, determinan 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 intrinseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que los articulos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de [illegible] asi como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos

Dirección
Naranjal, Av Olmedo 1201 y Bolivar
Dirección de Correo
Juancarlosrivera@naranjal.gob.ec

cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Articulo. 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe 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, asi como los factores para la valoración de las edificaciones; que regirá para el bienio 2024-2025; y,

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA 25-LRG-21-2019-2023, QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN NARANJAL, PARA EL BIENIO 2024-2025

CAPÍTULO

CONSIDERACIONES GENERALES

Articulo.1.- Objeto. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal, mediante la presente Ordenanza, establece los procedimientos de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios urbanos del cantón Naranjal, determinadas de conformidad con la ley.

Articulo.2.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio 2024-2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Articulo.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.

Articulo.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 2024-2025.

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.

Artículo.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.

CAPITULO II

DEL CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo. 6.- Valor base del suelo urbano y urbano parroquial.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y urbano parroquiales y se define el valor unitario base para cada una de las manzanas o unidades de valoración respectivamente, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio, conforme consta en la presente Ordenanza. **Anexo No. 1.**

- **PLANO DE VALOR DEL TERRENO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE NARANJAL.**
- **PLANO DE VALOR DEL TERRENO URBANO PARROQUIAL DE SAN CARLOS.**
- **PLANO DE VALOR DEL TERRENOURBANO PARROQUIALES DE JESÚS MARÍA.**
- **PLANO DE VALOR DEL TERRENO URBANO PARROQUIALES DE SANTA ROSA DE FLANDES.**
- **PLANO DE VALOR DEL TERRENO URBANO PARROQUIALES DE TAURA.**

Artículo. 7.- Criterios de corrección del valor unitario base del terreno, de los predios del área urbana de Naranjal y urbano parroquial. - Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Naranjal y en las cuatro áreas urbano parroquiales, se tomará el valor unitario base asignado al manzano o unidad de valoración, área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los [illegible]ientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo [illegible] final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las

características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral.

Artículo. 8.- Cálculo del avalúo final del terreno en el área urbana y urbano parroquial.

Para el cálculo del valor del terreno se considera lo siguiente.

Modificación del valor individual del terreno mediante el factor de corrección.

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como el valor inicial el que consta en el plano del valor de la tierra, valor que se relacionará con las características físicas de cada predio.

Cada terreno (lote, solar, sitio, propiedad), tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y artificial en el que se encuentra implantado, por el que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las características del suelo, topografía, relación frente fondo, superficie del terreno, implantación, riesgos, uso del suelo y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definidos los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor por M2 individual asignado desde el Plano del valor de la Tierra.

Indicadores que modifican el valor m2 del predio.

FACTOR
1. Tipo de Suelo
2. Relieve
3. Uso de Suelo / Uso Específico del Suelo
4. Tipo de Acceso al Lote (Vía)
5. Tamaño
6.Relaciones Frente-Fondo (Factor Dinámico que se calcula al momento de hacer el avalúo)
7. Forma del Lote
8. Aceras del Lote
9. Servicio de Agua (Red)
10. Servicio de Alcantarillado (Red)
11. Servicio de Energía Eléctrica (Red)

12. Alumbrado Público
13. Recolección de Basura
14. Implantación
15. Localización en la Manzana
16. Topografía
17. Transporte Público
18. Internet
19. Servicio Telefónico (Red)
20. Medidor Agua (Instalación Domiciliaria)
21. Afecciones a la Tierra
22. Afección Edificación
23. Intervención Permitida
24. Patrimonio
25. Riesgos
26. Grado de Desarrollo Urbanística

Cada indicador tiene un factor de peso y una importancia para cuantificar la incidencia de cada uno de estos elementos en la afectación al valor M2 del terreno, por lo que se propone el cuadro de coeficientes de modificación por cada indicador.

El factor es un intervalo porcentual de incidencia en la minoración y/o ajuste o ratificación del valor M2 determinando que el plano del valor de la tierra, el mismo que se produce como efecto de: la existencia parcial o total de las características físicas que cualifican al predio como: características del suelo, topografías, relación frente fonda, forma del terreno, tamaño del lote y localización en la manzana, etc.

La máxima afectación individual al valor M2 comercial sectorial del predio, como resultado de la inexistencia de la totalidad de las características o condiciones favorables a la cualificación del predio, da lugar a la minoración, producto de la totalidad de los coeficientes del límite factorial inferior hasta en un 50% del valor inicial (sobre todo los factores de segundo orden en adelante, no se consideran los factores de primer orden que no tienen ninguna restricción).

Dirección
Naranjal, Av Olmedo 1201 y Bolívar

Dirección de Correo
Juancarlosrivera@naranjal.gob.ec

No existe afectación individual al valor comercial sectorial (en cuanto a factores de servicios básicos y características físicas del predio globales), a efectos de la existencia de la totalidad de elementos y condiciones positivas máximas de los indicadores, es decir se mantiene igual, pero si existe factores de aumento del precio específicos como son: uso del suelo, localización en la manzana ejm: esquinero, aceras de cerámica, etc.

Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores

Coeficientes de corrección por tipo de suelo (tts) (segundo orden)

Código	Nombre	Factor
1	Seco	1.20
2	Cenagoso	0.985
3	Inundable	0.985
4	Inestable	0.985
5	Suelos No Urbanizables	0.985

Tabla1: Tipo de Suelo

Coeficientes de corrección por relieve del lote (ttrl)

Código	Nombre	Factor
1	Plano	1
2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.7
4	Quebrado	0.7
5	Muy Accidentado	0.5

Tabla2: Relieve

Coeficientes de corrección por uso suelo (tus)

Uso	Nombre	Factor
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	0.96
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos.(agric,minas,etc.)	1.25
3.0	Industria, Manufact.,Artesania	1.15
4.0	Instal. De Infraestructura. (agua y electr)	1.05
5.0	Vivienda	1.20
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telf,correo,aerop)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Serv. Sociales y Comunales	0.90
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc)	1.1
9.5	Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	1.15
9.7	Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	0.95
10	Otros	1

Tabla3: Uso de Suelo

Coeficientes de corrección por tipo de acceso al lote (tacl)

Código	Nombre	Factor
1	*No Tiene*	0.985
2	Tierra	0.985
3	Lastre	1.007
4	Adoquin/Adocreto	1.007
5	Asfalto	1.017
6	Hormigon Hidráulico	1.15
7	Otro	1.00

Tabla4: Tipo de Acceso al Lote

Coeficientes de corrección por tamaño del lote (ttal)

Id	Desde(M2)	Hasta(M2)	Factor
1	0	100	**1.05**
2	100.01	300	**1**
3	300.01	1000	**0.9**
4	1000.01	5000	**0.8**
5	5000.01	10000	**0.7**
6	10000.01	30000	**0.6**
7	30000.01	9999999999	**0.5**

Tabla5: Factor de Corrección por Tamaño

Coeficientes de corrección por forma del lote (tacl)

Ese valor se calcula dinámicamente al momento del avaluo y es la relacion entre frente- fondo-lote versus frente-fondo-sector Tabla**6:** Relaciones Frente-Fondo

Código	Nombre	Factor
1	Regular	1
2	Irregular	0.9
3	Muy Irregular	0.8

Tabla6a: Forma del lote

Coeficientes de corrección por aceras del lote (tacl)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene Aceras	0.96
2	Cemento	1.15
3	Adocreto	1.25
4	Cerámica	1.30
5	Piedra	1.35
6	Otro Material	1

Tabla7: Aceras del Lote

Coeficientes de corrección por servicio de agua (taag)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.96
2	Llave Pública	1.008
3	Carro Cisterna	1.00
4	Pozo Vertiente	0.99
5	Río Canal	0.99
6	Red Pública Tratada	1.20
7	Red Pública Entubada	1.20

Tabla8: Servicio de Agua(Red)

Coeficientes de corrección por servicio de alcantarillado (taal)

Código	Nombre	Factor
1	No Tienes	0.95
2	A cielo Abierto	1.00
3	Río o Quebrada	0.99
4	Red Pública	1.20
5	Pozo Séptico	0.98
6	Otro	1.00

Tabla9: Servicio de Alcantarillado (Red)

Coeficientes de corrección por servicio de energia eléctrica (tsee)

Código	*Nombre*	*Factor*
1	No Tiene	0.99
2	Planta Propia	1.008
3	Red Pública	1.008

Tabla10: Servicio de Energía Eléctrica (Red)

Coeficientes de corrección por servicio de alumbrado público (tsalp)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.96
2	Tiene	1.15

Tabla11: Alumbrado Publico

coeficientes de corrección por servicio de recolección de basura (tsrb)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene Recolección Basura	0.96
2	Tiene Recolección Permanente	1.25
3	Tiene Recolección Ocasional	1.25

Tabla12: Recolección de Basura

Coeficientes de corrección por implantación (timp)

Código	Nombre	Factor
1	Continua Sin Retiro	1.002
2	Continua Con Retiro	1
3	Continua Con portal	1.05
4	AISLADA SIN RETIRO	0.96
5	AISLADA CON RETIRO	0.95
6	Otro	1.00

Tabla13: Implantación

Coeficientes de corrección por localización en la manzana (tlom)

Código	Nombre	Factor
1	ESQUINERO	1.1
2	INTERMEDIO	1
3	Interior	0.8
4	En Callejón	0.85
5	En Cabecera	1.50
6	EN BIFRONTAL	1.00
7	MANZANERO	2.00

Tabla14: Localización en la Manzana

Coeficientes de corrección por topografía (ttop)

Código	Nombre	Factor
1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	0.96
3	Bajo Nivel	0.91
4	Esparpado hacia abajo	0.97

Tabla15: Topografía

Dirección
Naranjal, Av Olmedo 1201 y Bolívar
Dirección de Correo
juancarlosrivera@naranjal.gob.ec

Coeficientes de corrección por servicio de transporte (tstr)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte Público	0.96
2	Si tiene transporte Público	1

Tabla16: Transporte Público

Coeficientes de corrección por servicio de internet (tsin)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene Internet	0.96
2	Tiene Internet Público	1.00
3	Tiene Internet Propio	1.00

Tabla17: Internet

Coeficientes de corrección por servicio telefónico (tal)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene Red Telefónica	0.96
2	Tiene Red Telefónica	1.18

Tabla18: Servicio Telefónico (Red)

Coeficientes de corrección por servicio de agua instalación domiciliaria (tal)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.985
2	Si Tiene	1.013

Tabla19: Medidor Agua (Instalación Domiciliaria)

Coeficientes de corrección riesgos. (triesgo)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.96
4	Zona de deslizamiento	0.985
6	Riesgo volcánico	0.98

Tabla21: Riesgos

Coeficientes de corrección por grado de desarrollo urbanistico (tgdes)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Centro Histórico	1.1
3	Área Urbana Consolidada	1
4	Área Urbana No Consolidada	0.9
5	Área de Influencia Inmediata	0.8
6	Áreas Especiales de usos no urbanos	0.7

Tabla22:Grado Desarrollo Urbanistico

Coeficientes de corrección por patrimonio monumental (tpmon)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Arquitectónico Monumental	0.95
3	Bien Patrimonial	0.9

Tabla23:Grado Patrimonio Monumental

Coeficientes de corrección por intervención permitida (tinterv)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguna Restricción	1
2	Parcial No Estructural	0.9
3	Parcial Estructural	0.93
4	Estructural	0.95

Tabla24:Intervencion Permitida

Coeficientes de corrección por afección a la tierra (tafet)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0.985
3	Total	0.95

Tabla25: Afecciones a la tierra

coeficientes de corrección por afección a la construcción (tafec)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0.98
3	Total	0.95

Tabla26: Afecciones a la Construcción

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado por: el valor M2 de manzana localizado en el plano del valor de la tierra, y ajustado por la distancia a los ejes de mayor/menor valor, multiplicando por el factor de afectación de: características del suelo, topografías, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Esto se visualiza en la fórmula del valor **comercial** individual del predio.

Fórmula de valor comercial individual

Valor_M2 = v_máximo - (((v_máximo - v_mínimo) / distancia_total) * DMax)

Donde: v_máximo= valor máximo de la manzana v_mínimo= valor mínimo de la manzana Dmax=distancia al eje de valor mayor Dmin=distancia al eje de valor menor

Distancia_total=Dmax+Dmin

ValorBase= Valor_M2 * AreaTotalPredio

Factor grado 2: Fsb_2=(Fagua+Falc+Feneng)/3

$Fvia_2$=Fvia

Fdu_2=(Fgdu+Fpa)/2

Fus_2=□(((Fus+Fuse)/2)*PorcentajeArea)

F_2=(((**Fsb_2** +**$Fvia_2$**+ **Fdu_2**)/3)* **Fus_2**))* $FcorreccionGrado_2$

Donde: Fagua =FactorRedAgua
Falc=FactorRedAlcantarillado
Feneg=FactorRedEnergiaElectrica
Fvia=FactorVia
Fgdu=FactorGradoDesarrolloUrbanistico
Fpa=FactorPermiso
Fus=FactorUso
FactorUsoEspecifico

Artículo. 30.- 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.

Artículo. 31.- 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.

Artículo. 32.- 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 2024- 2025, 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

Artículo. 33.- 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.

Artículo. 34.- 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.

Artículo. 35.- 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 caso de solicitud presentada por el interesado, el mencionado funcionario, bajo su

Dirección
Naranjal, Av Olmedo 1201 y Bolivar
Dirección de Correo
juancarlosrivera@gnatanjal.gob.ec

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

cargo y responsabilidad, efectuará dicha actualización sin mediar más que la solicitud del interesado; aplicará lo siguiente:

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.

c) 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.

Artículo. 36.- Obligación 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 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.

Artículo. 37.- 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.

Artículo. 38.- 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.

Artículo. 39.- 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 establecieren 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.

Artículo. 40.- 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, sufriere 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.

Artículo. 41.- 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.

Información físico-técnica: Datos físico-técnicos tomados en campo [illegible] 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.

Artículo. 42.- 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 efectuare 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

Artículo. 43.- 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.

Artículo. 44.- 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.

Artículo. 45.- 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.

Artículo. 46.- 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.

Artículo. 47.- 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.

Artículo. 48.- 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 **LA ORDENANZA 25-LRG-2011-2023, QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y**

RURALES DEL CANTÓN NARANJAL, PARA EL BIENIO 2024-2025.

SEGUNDA. - Cuando se presentaren dudas sobre la aplicación de esta ordenanza, el órgano legislativo municipal tendrá facultades privativas para articulo 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 en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los veintinueve dias de diciembre del año dos mil veintitrés.

Juan Carlos Rivera Gutiérrez
ALCALDE DE NARANJAL

Ab. Karina Vivar Erazo
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MM.

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

En legal forma certifica que, la ordenanza que antecede fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Naranjal en la sesión ordinaria 32-2023, del 27 de diciembre del 2023 y sesión extraordinaria 03-2023, del 29 de diciembre del 2023.

Naranjal, 02 de enero del 2024.

Ab. Karina Vivar Erazo
SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MM

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL. -

Naranjal, 03 de enero del 2024, a las 09h00.

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.- Sancionó 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, Autonomia y Descentralización, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL ALCALDE CANTÓN NARANJAL

Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez
ALCALDE DEL CANTÓN NARANJAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, a los tres dias del mes de enero del año 2024, a las 09h00.

Ab. Karina Vivar Erazo
SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MM