



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"; en concordancia con el Art. 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, "elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

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

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

Que, el COOTAD en el artículo 491 determina que, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se consideran impuestos municipales.

Que, el COOTAD en su artículo 492 establece que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el COOTAD, en su artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala que, las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";

Que, el COOTAD en su artículo 496 establece que, la actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.





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

Que, el COOTAD, establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Subdirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone (en adelante GADM Chone), por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales;

Que, con fecha 18 de Enero del 2018, en la Edición especial del registro oficial N° 233, se publicó la **“ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2018-2019.”**

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

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

EXPIDE:

ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2020-2021.

TÍTULO I GENERALIDADES

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

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

Art. 3.- OBJETO.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva





e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, centros poblados y cabeceras parroquiales rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 3.1 DEFINICIONES.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

GADM CHONE.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón CHONE.

Sistema Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el avalúo de la propiedad; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral; y, la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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

Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la DINAC.

Art. 4. - DEL REGLAMENTO CATASTRAL. - Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará la terminología y procedimientos contemplados en el Manual de Procedimientos e Instructivos de trámites una vez elaborados y aprobados.

Art. 5.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.- Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano, que consta en la base cartográfica del sistema catastral.
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones;
- Normas Técnicas Nacionales para el catastro de Bienes inmuebles urbanos, rurales y Avalúos de bienes; Operación y cálculo de Tarifas por los servicios técnicos de La Dirección Nacional de Avalúos y Catastro.





TÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Art. 6.- DOMINIO O PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

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

La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Art. 7.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

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

Art. 8.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de Chone deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera diversa en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

- La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.
- El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:
- El plano general del territorio del cantón Chone.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados y rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.





- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.
- Planos Temáticos.

Art. 9.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento variado y efectivo, generando agrupamientos, los que se clasificarán en:

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

Art. 10.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Subdirección de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizados de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Subdirector de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

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

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

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





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

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

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

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

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

Art. 11. - DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alcuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

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

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





- c) Documentos declarativos de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con los documentos declarativos que diseñe e incorpore la Subdirección de Avalúos y Catastros, los propietarios y poseedores de predios podrán declarar los datos cuantitativos, cualitativos o de valor, que requiera el Gobierno Municipal de Chone para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Subdirección de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el Gobierno Municipal de Chone.

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

Art. 12.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

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

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

Art. 13.- INVENTARIO CATASTRAL. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

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

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 14.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Subdirección de Avalúos y Catastros, a través de la Dirección Financiera, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Chone, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2020-2021, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.





Art. 15.- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

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

TÍTULO III DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I DE LAS RESPONSABILIDADES

Art. 16.- DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Subdirección de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Chone y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

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

Art. 17.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el Gobierno Municipal de Chone, suministrando la siguiente información:

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

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

CAPÍTULO II





DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Art. 18.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial;
2. Régimen de tenencia;
3. Ubicación del Predio;
4. Titular del dominio;
5. Situación Legal;
6. Ocupantes del predio;
7. Descripción física;
8. Infraestructura y servicios en el lote;
9. Datos socio económicos y demográficos del componente familiar;
10. Uso del predio;
11. Medidas y linderos;
12. Datos de Copropiedad;
13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal;
14. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde sea mayor la porción del terreno.

Art. 19.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA.- Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- c) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- d) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

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





Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

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

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

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

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

Para el caso de los predios que tengan un área mayor a 3528 m² (media cuadra) serán contemplados como Macrolote. “Un macrolote es una gran extensión de tierra, ubicada en una zona estratégica y pensada para la construcción de un desarrollo o edificio con mayor extensión; Ser dividida en lotes más pequeños y comercializados. Los macrolotes están pensados para inversionistas que cuenten con mayor capital y capacidad para cumplir grandes extensiones de terreno” son considerados también ya que la mayor área de extensión es evaluada como Área Común (por no constar con todos los servicios básicos, entre otros) y la menor área de extensión utilizada se evalúa como Área Útil.

19.2.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO.- El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por los Factores de Afectación y por la superficie del terreno.

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

AT: Avalúo del terreno

VUS = Valor unitario del suelo

FA: Factores de Afectación

ST: Superficie de terreno

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

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





Factor de proporcionalidad geométrica (frente y fondo).-

Este factor, será validado en función del cuadro de regulación urbanística municipal, pues, en él se determinará el tamaño de los lotes tipo por uso de suelo y por sector de ordenamiento urbano, así como los frentes y fondos tipo.

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad -frente de un predio es mayor a 2.5 veces. No será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 metros, ni cuando la relación sea o menor 2.5 veces, en estos casos el factor será 1.

Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.94

Fórmula:

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

Simbología:

- Fff: Factor frente/fondo
- F: Frente del predio en estudio
- p: Profundidad del predio.
- K: coeficiente igual a 2.5

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

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Bajo nivel	0.97
Sobre nivel	0.97
Accidentado	0.96
Pendiente Excesiva	0.96
Escarpado hacia arriba.	0.95
Escarpado hacia abajo	0.95

Factor Forma.- Los predios pueden tener formas diversas, en el caso particular del cantón Chone, se ha podido comprobar que las formas por lo general son regulares, pero para los casos donde la forma sea irregular se ha establecido la siguiente metodología para poder encontrar el factor forma del predio, para esto se ha establecido una matriz donde se analiza 2 variables, por una parte el número de lados y por otra el número de ángulos rectos internos existentes del predio, con esta matriz lo que queremos llegar a concluir es que en caso de que un predio tenga las peores condiciones en cuanto a su forma, tendrá un factor de 0,70 y en caso de que tenga las condiciones óptimas (4 lados, 4 ángulos rectos) el factor sea 1, es decir no altere el costo del predio, con esto se cubre las posibilidades múltiples que existen para poder describir la forma del predio.

	N° Ángulos Rectos									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o +
N° Lados	0 .94	0 .94								





	0	0	0		1						
	.94	.95	.96								
	0	0	0	0							
	.96	.97	.98	.99							
	0	0	0	0	0	0					
	.94	.95	.96	.97	.98	.99					
	0	0	0	0	0	0					
	.94	.94	.95	.96	.98	.99					
	0	0	0	0	0	0	0				
	.94	.45	.95	.96	.98	.99	.99				
o	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+	.94	.94	.95	.96	.96	.96	.98	.98	.99	.99	

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

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

SUPERFICIE m2 COEFICIENTE

1	1.00-1,200.00	1.00
2	1,201.00-2,500.00	0.98
3	2,501.00-5,000.00	0.96
4	Más de 5,000-	0.94

Factor Localización dentro de la manzana

Dependiendo de su ubicación, el predio podrá ser premiado o castigado de acuerdo a las siguientes características:

Intermedio	1.00
Esquinero	1.00
Interior sin acceso propio	0.95
Cabecera	0.95
En Pasaje/Callejón	0.95
Manzanero	0.95

Factor - Características del suelo.





Seco	1.00
Inundable	0.95
Inestable	0.95
Rocoso	0.95
Cenagoso	0.95
Humedo	0.95

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

TRES SERVICIOS	1.00
DOS SERVICIOS	0.95
UN SERVICIO O MENOS	0.88

AGUA POTABLE	FACTOR
POZO	0.35
RED PUBLICA CN MEDIDOR	0.35
RED PUBLICA SIN MEDIDOR	0.35
TANQUERO	0.35

ALCANTARILLO	FACTOR
NO TIENE	0.00
RED PUBLICA	0.30
RED PROVISIONAL	0.30

ENERGIA ELECTRICA	FACTOR
RED PUBLICA CON	





MEDIDOR	0.25
RED PROVISIONAL	0.25
RED PUBLICA SIN MEDIDOR	0.25

Material de vías.

HORMIGÓN ARMADO	1.00
ASFALTO	1.00
ADOQUÍN	0.96
DOBLE RIEGO	0.94
LASTRADO	0.90
TIERRA	0.88
EMPEDRADA	0.94

Infraestructura complementaria y servicios (Aceras y bordillos, telefonía, alumbrado público, transporte urbano, recolección de basura, aseo de calles e internet.

5 servicios o más	1.00
4 servicios	0.98
3 servicios	0.96
2 servicios	0.94
1 servicio o menos	0.93

ACERAS Y BORDILLOS	FACTOR
NO TIENE	0.00
SI TIENE	0.25

TELEFONIA	FACTOR
NO TIENE	0.00
SI TIENE	0.25

ALUMBRADO PÚBLICO	FACTOR
-------------------	--------





NO TIENE	0.00
SI TIENE	0.25

TRANSPORTE URBANO	FACTOR
NO TIENE	0.00
SI TIENE	0.25

RECOLECCIÓN DE BASURA	FACTOR
NO TIENE	0.00
SI TIENE	0.25

ASEO DE CALLES	FACTOR
NO TIENE	0.00
SI TIENE	0.25

INTERNET	FACTOR
NO TIENE	0.00
SI TIENE	0.25

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

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

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

19.4. CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

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

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

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

Ac: Avalúos de la construcción





Sc: Superficie de piso/bloque
Fa: Sumatoria de factores componentes de la construcción
Fc: Factor de correlación
Ec: Estado de Conservación
Fd. Factor de depreciación

COMPONENTES O FACTORES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Estructura (Componentes básicos)

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

Acabados de la Construcción.

- Acabado de Piso
- Revestimiento interior
- Revestimiento exterior
- Escalera
- Puertas
- Tumbado
- Cubierta
- Ventana
- Cubre Ventana
- Closet

Instalaciones de Construcción.

- Eléctrica
- Sanitarias
- Baños
- Especiales
- Industriales
- Estado de Conservación
- Etapa.

Estado de conservación

- Bueno
- Regular
- Malo
- Ruina

Industrial





- Silos
- Galpones
- Bodegas

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

Para el primer piso: 28.0

A partir del segundo piso: 25.0

Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones

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

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

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

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

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN.	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
BUENO	1.00
REGULAR	0.84
MALO	0.60
RUINA	0.30

No existe depreciación en construcciones que hayan sido realizadas en los 2 últimos años.

La depreciación se aplicará solamente cuando se disponga de una información sobre el año de construcción y estado de conservación que proviene de las actualizaciones catastrales, en caso de no tener esta información se recomienda considerar el estado de conservación como bueno.

Es importante aclarar que el valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.





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

EDAD EN AÑOS	ESTRUCTURA						
	H.A	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0 - 2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3 - 4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5 - 6	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.88	0.88
7 - 8	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9 - 10	0.87	0.86	0.85	0.80	0.86	0.83	0.83
11 - 12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13 - 14	0.81	0.80	0.79	0.70	0.80	0.74	0.74
15 - 16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17 - 18	0.76	0.75	0.73	0.60	0.74	0.65	0.65
19 - 20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21 - 22	0.70	0.70	0.68	0.50	0.68	0.58	0.56
23 - 24	0.68	0.68	0.66	0.46	0.65	0.54	0.54
25 - 26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27 - 28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29 - 30	0.62	0.61	0.59	0.40	0.68	0.44	0.44
31 - 32	0.60	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33 - 34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.39	0.37
35 - 36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.37	0.35
37 - 38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.35	0.34
39 - 40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.34	0.33
41 - 42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.33	0.32
43 - 44	0.50	0.50	0.46	0.33	0.43	0.32	0.31
45 - 46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.31	0.30
47 - 48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.30	0.29
49 - 50	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.29	0.28
51 - 52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.67	0.28	0.27
53 - 54	0.46	0.42	0.36	0.29	0.34	0.27	0.25
55 - 56	0.45	0.43	0.40	0.29	0.36	0.25	0.26
57 - 58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.26	0.24
59 - 60	0.44	0.40	0.37	0.28	0.32	0.24	0.23
61 - 64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.23	0.22
65 - 68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.30	0.22	0.31
69 - 72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.21	0.20
73 - 76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.20	0.20
77 - 80	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.20	0.20
81 - 84	0.40	0.36	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
85 - 88	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
89	0.40	0.35	0.32	0.28	0.25	0.20	0.20

a. FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LOS ADICIONALES.

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





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

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

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

AV = AT + AC + AAC

TÍTULO IV DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 20.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Chone.

Art. 21.- TRIBUTO APLICABLE.- Los predios del cantón Chone están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa progresiva, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado el Art. 504 del COOTAD.

Art. 22.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Municipal del cantón Chone.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Chone.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.





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

Art. 24.- ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL.- La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Chone, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y las Subdirecciones de Rentas y Tesorería.

Art. 25.- AVALÚO IMPONIBLE. El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

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

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

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 26.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - El valor del impuesto predial urbano que cada contribuyente debe pagar anualmente, será de acuerdo al cálculo de la tarifa progresiva, aprobado en la presente ordenanza:





RANGOS (SBU)			Impuesto sobre la fracción Básica (USD \$)	Tarifa sobre la fracción excedente (por mil)
1	0.01	25	0	0.90
2	25.01	50	9.11	0.95
3	50.01	100	18.73	1.00
4	100.01	200	38.98	1.10
5	200.1	300	83.53	1.20
6	300.01	350	132.13	1.30
7	350.01	400	158.46	1.40
8	400.01	en adelante	186.81	1.50

Art. 27.- RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA URBANA.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- 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;
- En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, 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,





No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

CAPÍTULO III DE LAS DEDUCCIONES Y EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 28.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.-

1. Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañara una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.
2. En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.
3. En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

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

4. La rebaja por deudas hipotecarias durante cinco años, tendrá los siguientes límites:
 - a) Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.
 - b) Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.
 - c) Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

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





Art. 28.1.- EXENCIONES DE LOS IMPUESTOS. - Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

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

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

Art. 28.2 EXENCIONES TEMPORALES.-

1. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:
 - a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
 - b) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
 - c) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.
2. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículos así como los edificios con fines industriales.





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

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

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

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

- Copia notariada de las páginas del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
 - Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
 - Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.
3. Los ancianos mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.
4. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

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

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

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 29.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros de la propiedad urbana el Director Financiero a través de la Subdirección de Rentas del Gobierno Municipal procederá a





emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

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

Art. 30.- RECIBOS PROVISIONALES.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Subdirector de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 29.

Art. 31.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES. - Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Subdirector del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 32.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

El vencimiento para el pago del tributo será el 31 de diciembre de cada año.





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

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

Art. 33.- DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

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

Art. 34.- RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% del valor del impuesto a ser cancelado.

Art. 35.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO. Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Art. 36.- INTERÉS DE MORA.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 37.- COACTIVA.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.





Art. 38.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

Art. 39.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN CHONE.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Subdirección de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Chone. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

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

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

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

CAPÍTULO III DE LOS RECLAMOS

Art. 40. - RECLAMOS Y RECURSOS.- Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

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

Art. 41.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.- Los reclamos sobre avalúos se sustanciarán de acuerdo a lo establecido en el título II del Código Orgánico Administrativo.

Art. 42.- DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Subdirección de Avalúos y Catastros, en la forma y los plazos previstos en el título II de Código Orgánico Administrativo.





TÍTULO V
DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 43.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, JEFE DE REGISTRO CIVIL.

- Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores Municipales correspondientes, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Chone, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:
 - Certificado del avalúo de la propiedad emitido por Sub-Dirección de Avalúos y Catastro;
 - Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Chone, emitido por la Tesorería Municipal;
 - Resolución administrativa para fraccionamiento si es el caso;
 - Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción;

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

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

Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Subdirección de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

- a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
- b. Particiones entre condóminos.
- c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
- d. Hipotecas que hubieren autorizado.

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

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

Art. 44.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de Subdirección de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía,





certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

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

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

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

Art. 45.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.- Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

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

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GADM Chone, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

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

Art. 46.- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o Subdirección de Avalúos y Catastros, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

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

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Chone.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.





- No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Chone
- Resolución Administrativa para fraccionamiento, si fuera el caso
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes
- Línea de fábrica.
- Tasa Única.
- Solicitud para certificaciones.
- Fotografía del predio.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Subdirección de Avalúos y Catastros, entregará la certificación solicitada dentro del término de las 48 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

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

Art. 47.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en Subdirección de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

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

Art. 48.- FACULTAD SANCIONADORA DEL SUBDIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS.- El Subdirector de Avalúos y Catastros está facultado a imponer las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.





3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Art. 49.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

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

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

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

Art. 51.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo dicha Unidad certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Subdirección de Avalúos y Catastros.

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: En el plazo no mayor de 120 días, la Subdirección de Avalúos y Catastro propondrá el Manual para definir los procedimientos de actualización de avalúos y catastro del cantón para la aprobación del ejecutivo del Gobierno Municipal del cantón Chone.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.





Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Chone, el 18 de diciembre de 2019.

Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano.
ALCALDE DEL CANTÓN CHONE

Ab. John Hernando Mendoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico: Que la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2020-2021** fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chone, en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal realizadas el 11 y 18 de diciembre de 2019, respectivamente.

Lo certifico. -

Ab. John Hernando Mendoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIA DEL CONCEJO. - Chone, 19 de diciembre del dos mil diecinueve, a las 09:00. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez aprobada por el Órgano Legislativo la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2020-2021**, remitió la misma al Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano, Alcalde del cantón Chone, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.

Ab. John Hernando Mendoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA DEL CANTON CHONE.- Chone, 20 de diciembre del 2019.- las 11:00.- Vistos.- Dentro del plazo legal correspondiente señalado en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, considero que la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN CHONE,**





PARA EL BIENIO 2020-2021, no ha violentado el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes de la República para que pueda entrar en vigencia.

Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano
ALCALDE DEL CANTÓN CHONE

SECRETARÍA DEL CONCEJO.- Certifico: Que el Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano, Alcalde del cantón Chone, sancionó la **ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN CHONE, PARA EL BIENIO 2020-2021**, el 20 de diciembre de 2019.

Lo certifico. -

Ab. John Hernando Mendoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO

