

## **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO BIENIO 2018-2019**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La actualización general del catastro, como la valoración de la propiedad urbana y rural, debe realizarse obligatoriamente cada bienio, según la disposición establecida en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El objetivo de esta disposición es otorgar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, las herramientas técnicas y jurídicas que les permitan, conforme los cambios sociales y económicos del territorio cantonal, proveerse de recursos económicos, acorde a sus realidades. Esto implica, cambios en los modelos de valoración de la propiedad, así como, en la forma y determinación del impuesto predial urbano y rural, a fin de determinar estrategias y acciones oportunas que permitan conducir la economía local de la mejor manera.

El impuesto predial urbano e impuesto predial rural, constituyen importantes rubros para la financiación del presupuesto municipal, ya que abarcan un gran número de sujetos pasivos dentro del cantón, sin perjuicio de la ubicación urbana o rural donde se encuentre el predio. Contar con una nueva valorización y un catastro actualizado, permite que la emisión del impuesto predial sea equitativa y progresiva, en relación a la capacidad contributiva de los sujetos pasivos que de cierto modo se ve reflejada en la valoración de los predios que poseen.

Conforme lo establece el artículo 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez que el Concejo Cantonal Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo aprueba el plano del valor del suelo, factores de aumento y/o reducción del valor del suelo, parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcción de acuerdo a las tipologías constructivas y mejoras adheridas al predio, mismas que regirán para el bienio 2018-2019, corresponde la revisión de la tarifa y monto del impuesto predial que regirá para dicho bienio, observando los principios básicos de generalidad, equidad, progresividad e igualdad.

De lo expuesto y siendo que debe prevalecer el interés general sobre el particular y que es un deber ineludible la solidaridad política, económica y social, corresponde un reparto equitativo de la carga tributaria, donde no cabe exigir una alta contribución al gasto público de quien se encuentra en circunstancias de insuficiencia económica y no así de quienes como sujeto titulares de riqueza están obligados a soportarla; el Concejo Municipal procede con el análisis y aprobación de la siguiente **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO BIENIO 2018-2019**, misma que contempla la aplicación de un valor fijo en dólares sobre la fracción básica de la base imponible y una tarifa progresiva a la fracción excedente de dicha base, que va desde el 1.00 por mil al 2.20 por mil para predios urbanos ,y, de 0.4 por mil al 1.2 por mil para predios rurales.

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 86 y literales a) y b) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, reconocen la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el COOTAD establece en el artículo 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados señalando que *“Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

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

Que, el COOTAD en su artículo 497, respecto de la actualización de los impuestos, señala que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el COOTAD en el artículo 491 literal a) y b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales: el impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural”;

Que, de conformidad con las disposiciones del artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, con base a todas las modificaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente;

Que las disposiciones de los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las condiciones bajo las cuales los predios, se encuentran exentos del pago de los impuestos prediales urbano y rural, respectivamente;

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo, 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, el régimen tributario, de acuerdo a los principios recogidos en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 5 del Código Orgánico Tributario y artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se regirá, entre otros, por los de generalidad, equidad, progresividad e igualdad.

Que, el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25%) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que el artículo 505 y 518 del COOTAD disponen que el valor de la propiedad para el cálculo del impuesto predial, se determinara considerando la suma de los valores imponibles de los distintos predios que posee un mismo propietario;

Que el artículo 599 del Código Civil, prevé el dominio, como un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, de conformidad con las disposiciones de la leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que el artículo 715 del Código Civil, señala que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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 QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO BIENIO 2018-2019**

**TÍTULO I**

3

## GENERALIDADES

### CAPÍTULO I COMPETENCIA, AMBITO Y OBJETO

**Artículo 1.- COMPETENCIA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, es el órgano competente para regular mediante ordenanza el cobro de tributos.

**Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.-** La presente ordenanza rige para las personas naturales y sociedades, según la definición establecida en la Ley Orgánica de Régimen Tributario, nacionales o extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Portoviejo.

**Artículo 3.- OBJETO.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la forma de determinación del impuesto a los predios urbanos y del impuesto a los predios rurales para el bienio 2018-2019.

## TÍTULO II

### IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO

#### CAPÍTULO I HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO Y PASIVO, BASE IMPONIBLE

**Artículo 4.- HECHO GENERADOR.-** Se constituye como hecho generador del impuesto predial urbano y rural la tenencia, propiedad y/o posesión de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Portoviejo.

**Artículo 5.- SUJETO ACTIVO.-**El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

**Artículo 6.- SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano e impuesto predial rural los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales y sociedades nacionales o extranjeras que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Portoviejo, según el límite urbano y rural aplicado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces.

**Artículo 7.- BASE IMPONIBLE.** La base imponible es el avalúo de la propiedad determinado hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al de la liquidación, por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces.

La base imponible para contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos de todos sus predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar, en tal sentido la tarifa se aplicará al valor acumulado, correspondiéndole a cada propiedad la participación porcentual en función del peso de su avalúo.

## CAPÍTULO II

### DE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL Y SU TARIFA

**Artículo 8.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL.** - El valor del impuesto predial urbano y del impuesto predial rural que cada contribuyente debe pagar, será el que resulte de aplicar las tarifas que constan en las siguientes tablas:

#### TARIFA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Rango		Fracción básica USD\$	Tarifa al excedente
-	25.00	-	1.00
25.01	100.00	9.50	1.10
100.01	200.00	41.80	1.20
200.01	300.00	91.20	1.40
300.01	600.00	159.60	1.80
600.01	1,200.00	410.40	2.00
1,201.01	En adelante	912.00	2.20

#### TARIFA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

RANGO VALOR CATASTRAL IMPONIBLE EN SBU		FRACCIÓN BÁSICA USD \$	TARIFA A LA FRACCIÓN EXCEDENTE, POR MIL
-	15.00	0	0.40
15.01	100.00	2.22	0.50
100.01	300.00	18.50	0.60
300.01	600.00	66.60	0.70
600.01	800.00	155.4	0.80
800.01	1,200.00	236.8	1.00
1200.01	en adelante	444.00	1.20

### CAPÍTULO III

#### DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, DESCUENTOS, RECARGO E INTERESES

**Artículo 9.- DEL PAGO.-** El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación. Vencido el año fiscal, el impuesto generará los intereses de ley.

Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a los descuentos que se detallan a continuación:

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

\*artículo 512 COOTAD

Los contribuyentes podrán pagar la totalidad del impuesto predial rural en un solo pago o en dos dividendos, teniendo derecho al 10% de descuento conforme los siguientes plazos:

IMPUESTO PODRÁ PAGARSE EN LOS SIGUIENTES DIVIDENDOS	DESCUENTO POR PRONTO PAGO	
	PAGO HASTA	% DE DESCUENTO
PAGO TOTAL	14 DE FEBRERO	10%
PRIMER DIVIDENDO	14 DE FEBRERO	10%
SEGUNDO DIVIDENDO	17 DE AGOSTO	10%

\*artículo 523 COOTAD

**Artículo 10.- RECARGO SOBRE EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.-** Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA: PREDIOS CALIFICADOS DE RIESGO ALTO.-** Se excluyen del cobro del impuesto predial, de tasas y de la contribución especial por mejoras 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. Dichos predios constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgo, o quien hiciere sus veces, certificar el estado de “riesgo alto” de estos bienes inmuebles.

**SEGUNDA: RECARGO A PREDIOS NO EDIFICADOS.-** 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, mismo que deberá aplicarse conforme las regulaciones establecidas en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

**TERCERA: EXENTOS DE IMPUESTO.-** Los contribuyentes estarán exentos del pago del impuesto predial urbano ya sea de forma permanente, temporal o parcial, conforme las disposiciones establecidas en los artículos 509, 510 del COOTAD; y, del impuesto predial rural conforme las disposiciones señaladas en el artículo 520 del COOTAD; así como las establecidas en leyes especiales.

La aplicación de los beneficios descritos en la presente disposición, así como los requisitos que acrediten el mismo, estarán definidos por la Dirección Financiera Municipal, o quien hiciere sus veces.

**CUARTA: DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes tendrán derecho a solicitar que sobre el valor catastral urbano imponible se les otorguen las deducciones establecidas en el artículo 503 del COOTAD; y, sobre el valor catastral rural imponible se les otorguen las deducciones establecidas en el artículo 521 del COOTAD.

La aplicación de deducciones sobre el valor catastral urbano imponible regirá una vez concluido el periodo de exoneración establecido en el artículo 510 del COOTAD; debiéndose considerar para su cálculo lo siguiente:

- Cuando el saldo de la deuda supere el veinticinco por ciento (25%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el veinte por ciento (20%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.
- Cuando el saldo de la deuda supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el treinta por ciento (30%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral

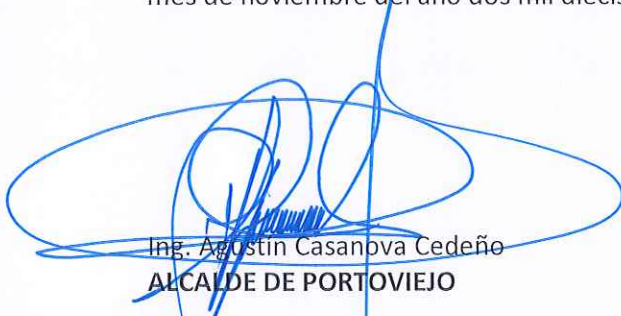
imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto.

- Cuando el saldo de la deuda supere el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el cuarenta por ciento (40%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

#### DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA:** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para la determinación del impuesto predial del bienio 2018-2019.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete.

  
Ing. Agustín Casanova Cedeño  
ALCALDE DE PORTOVIEJO

  
Abg. David Míeles Velásquez  
SECRETARIO GENERAL-E

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO BIENIO 2018-2019**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 23 y 30 de noviembre de 2017, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 30 de noviembre de 2017.

  
Ab. David Míeles Velásquez  
SECRETARIO GENERAL-E


**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.-** En la ciudad de Portoviejo, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete, a las 14H40.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la



**ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO BIENIO 2018-2019.**

  
Ab. David Mieles Velásquez  
**SECRETARIO GENERAL-E**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.-** Portoviejo, 30 de noviembre de 2017 a las 15H15.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO BIENIO 2018-2019**, y procédase de acuerdo a la Ley.

  
Ing. Agustín Casanova Cedeño  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.-** Proveyó y firmó el Ing. Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 30 de noviembre de 2017, a las 15h15.- Lo Certifico:

  
Ab. David Mieles Velásquez  
**SECRETARIO GENERAL-E**