ORDENANZA QUE REGULA LAS TASAS MUNICIPALES POR SERVICIOS DE APROBACIÓN, SUPERVISIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE PLANOS, CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Corresponde a los Gobiernos Autónomos Municipales, en el marco de sus competencias, desarrollar y vigilar el cumplimiento de su normativa, así como hacer frente a las diferentes responsabilidades de seguimiento y vigilancia, a fin de que la ciudad se ordene en el marco de las regulaciones vigentes y conforme los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Le corresponde al GAD Municipal del cantón Portoviejo garantizar el crecimiento planificado y ordenado de la ciudad para lo cual es necesario:

a) Fijar los requisitos técnicos que deben cumplir las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas para satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y estética;
b) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se autoriza el uso de suelos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos;
c) Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de obras nuevas y el uso de los predios, así también obras para instalaciones nuevas o especiales, obras de modificación, obras de infraestructura básica, ampliación o reparación en edificaciones y trabajos de demolición;
d) Llevar un registro clasificado de todas las obras aprobadas y/o autorizadas de los proyectistas, así también de los contratistas, directores de obra, fiscalizadores, supervisores y otros actores vinculados a la construcción;
e) Realizar inspecciones periódicas a todas las obras que estén en ejecución, definidas por su capacidad operativa y la magnitud de la obra;
f) Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características originalmente aprobadas;
g) Hacer cumplir las medidas preventivas y/o correctivas que fueren procedentes en relación al desarrollo urbano;
h) Autorizar o negar la ocupación y el uso de una edificación, instalación o predio, en función de la normativa vigente;
i) Ordenar la suspensión temporal y/o paralización de obras en ejecución y la desocupación en los casos previstos por incumplimiento de la normativa vigente;
j) Ordenar y ejecutar demoliciones, parciales o totales de edificaciones en casos de incumplimiento de la normativa vigente;
k) Imponer las sanciones que correspondan en aquellos casos de incumpliendo de la normativa vigente.
l) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.
m) Realizar la aprobación de declaratoria de propiedad horizontal de edificaciones, proyectos urbanísticos y conjuntos habitacionales, verificando que dichos inmuebles a ser declarados bajo este régimen cumplen con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Conforme las responsabilidades antes descritas el GAD Municipal del cantón Portoviejo viene destinando importantes recursos en la prestación de los siguientes servicios:

- Aprobación de Planos de Edificaciones
- Aprobación de Trabajos Varios
- Aprobación de Planos de Urbanizaciones
- Aprobación de Planos Modificatorios
- Aprobación y control de Informe Técnico de Fraccionamiento, Unificación y Remanente
- Declaratoria de Propiedad Horizontal en Edificaciones
- Declaratoria de Propiedad Horizontal de Urbanizaciones

Estos servicios demandan la intervención de importantes recursos, tales como: humano, tecnológico, de transporte y otros, recursos que en la actualidad no cuentan con una fuente fija de sustento, toda vez que el único servicio que actualmente se cobra es el de aprobación de planos cuya tasa data del año 2009 y cuyo ingreso no cubre ni el 58,90% de la inversión requerida para el servicio de aprobación de planos.

Es necesario señalar que la falta de financiamiento impide cumplir a cabalidad con el control de lo aprobado o autorizado por el GAD, tales como control de urbanizaciones, control de edificaciones y regulación de construcciones existentes, control de trabajos varios, dicha actividad de supervisión poco se viene realizando por la falta de recursos que permitan programar acciones eficientes.

De lo expuesto es necesario establecer una fuente de ingreso que permita financiar los gastos en que incurre la institución en los servicios de aprobación, supervisión, control y regulación de planos, construcciones, fraccionamientos y declaratoria de propiedad horizontal en el cantón Portoviejo, a fin de garantizar el cumplimiento de las actividades inherentes a las competencias del GAD Municipal del cantón Portoviejo, motivo por el cual se presenta ante el Concejo Municipal la presente ORDENANZA QUE REGULA LAS TASAS MUNICIPALES POR SERVICIOS DE APROBACIÓN, SUPERVISIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE PLANOS, CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, para su respectivo análisis y aprobación.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejos municipales;

Que, el artículo 240 de la Carta Magna confiere facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales;

Que, el artículo 264 ibídem otorga a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 53 del COOTAD, señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en dicho Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden;

Que, el artículo 54, literal o) ibídem establece entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal la de: "*Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres".*

Que, el artículo 55 letra e) del COOTAD señala como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 57 del COOTAD establece entre las atribuciones del Concejo Municipal, las siguientes:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
b) Regular mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;
w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;
x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón de conformidad con las leyes sobre la materia…"

Que, el COOTAD establece en al artículo 568, literal a), que los gobiernos autónomos descentralizados podrán regular mediante ordenanza la tasa por el servicio de aprobación de planos e inspección de construcciones;

Que, el Concejo Municipal de Portoviejo, en sesiones del 30 de junio de 2009 y 28 de julio del 2009 aprobó la ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO, en la que se establece la tarifa por aprobación de planos en el Cantón Portoviejo;

Que, la Corporación Municipal, en sesiones del 2 de febrero y 16 de marzo de 2017, aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**, donde se incluye en su título V la ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

Que, la ORDENANZA REFORMATORIA AL TÍTULO V Y VI DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO establece en su artículo (16) la obtención de la certificación de regularización de

construcciones existentes desde 2014 a los propietarios de bienes inmuebles que hubiesen edificado sin las autorizaciones correspondientes.

Que, es evidente que el sector de la construcción en el cantón Portoviejo ha experimentado en los últimos años un crecimiento importante, que demanda de mayor control y por ende de mayor inversión en la supervisión e inspección de construcciones a fin de garantizar el cumplimiento de normas técnicas y de calidad en la construcción de edificaciones, por lo cual es necesario sincerar los servicios que presta el GAD y sus costos, con la finalidad de establecer un valor como contraprestación de dichos servicios que garantice la sostenibilidad y calidad de los mismos.

Que, adicionalmente al servicio de revisión y aprobación de planos y al del control de construcciones, el GAD Municipal del cantón Portoviejo presta otros servicios inherentes al desarrollo urbano, tales como:

- Aprobación de Planos Modificatorios
- Aprobación de Trabajos Varios
- Aprobación de Fraccionamiento, Unificación y Remanente
- Declaratoria de Propiedad Horizontal en Edificaciones
- Declaratoria de Propiedad Horizontal de Urbanizaciones

Estos servicios demandan la intervención de importantes recursos, tales como: humano, tecnológico, de transporte y otros, recursos que en la actualidad no cuentan con una fuente fija de sustento, por lo cual se hace imprescindible establecer una tasa que aporte en el financiamiento de los mismos.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y el COOTAD, **EXPIDE LA:**

ORDENANZA QUE REGULA LAS TASAS MUNICIPALES POR SERVICIOS DE APROBACIÓN, SUPERVISIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE PLANOS, CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
DEFINICIONES, OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE

Artículo 1.- COMPETENCIA.- El gobierno autónomo descentralizado municipal es competente para crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras; así como, para regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres

Artículo 2.- OBJETO.- El objeto de la presente ordenanza es establecer las tasas municipales por servicios de aprobación, supervisión, control y regulación de planos, construcciones, fraccionamientos y declaratoria de propiedad horizontal en el cantón Portoviejo.

Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza rige en todo el territorio del cantón Portoviejo.

Artículo 4.- ALCANCE.- La prestación de los servicios establecidos en la presente ordenanza se efectuará en el marco de lo establecido en la ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO así como sus respectivas reformas.

Artículo 5.- DEFINICIONES.- La definición de los términos utilizados en la presente ordenanza será la que se establezca en la ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

TITULO II
TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CAPITULO I
EDIFICACIONES

SECCIÓN I
TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES O MODIFICATORIOS DE LOS MISMOS

Artículo 6.- HECHO GENERADOR.- Se constituye como hecho generador de la tasa por aprobación de planos y/o modificatorios de los mismos, la revisión de los planos y su control referente al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, así como normas urbanísticas y legales que regulan el uso del suelo, dicho servicio se evidencia con la emisión de la “certificación de planos aprobados”; o, la emisión de la “certificación de modificaciones a los planos aprobados”, siempre que dichas modificaciones no afecten el uso del suelo, densidades, alturas de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, según corresponda.

Artículo 7.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 8.- SUJETO PASIVO.- Es sujeto pasivo de la tasa por aprobación de planos y/o modificatorios de los mismos el propietario del predio urbano y rural en donde se implantará el proyecto de edificación.

Artículo 9.- BASE IMPONIBLE.- La base imponible para el cálculo de la tasa por aprobación de planos y/o modificatorios de los mismos es el avalúo de la construcción, el mismo que se obtendrá multiplicando el número de metros cuadrados presentados en los planos (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción que determine la Dirección de Información, Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, o quien haga sus veces.

Artículo 10.- DETERMINACIÓN DE LA TASA.- El valor de la tasa por aprobación de planos y/o modificatorios de los mismos será el que resulte de aplicar la siguiente tabla:

RANGO EN METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN		TARIFA POR MIL A APLICAR SOBRE LA BASE IMPONIBLE
Desde en m2.	Hasta en m2.	
1	240	2,00
241	600	1,50
601	En adelante	1,00
vivienda de interés social y proyectos de interés social promovidos por fundaciones, ONG's y el GAD Municipal		0

En el caso de proyectos de equipamiento social y de servicios la tasa por aprobación de planos se reducirá en un 50%.

Para fomentar la permanencia en el campo y garantizar la soberanía alimentaria, en los proyectos que se implante en predios rurales la tasa por aprobación de planos se reducirá en un 70%.

El valor de la tasa por aprobación de planos modificatorios de edificaciones que no cambien el área aprobada será el 30% de la tasa de aprobación original.

En caso de existir variaciones en el área de los planos aprobados inicialmente el valor a pagar se calculará como una aprobación nueva.

Cambios menores que no modifiquen la estructura y que sea menor al área aprobada no requerirán pago de tasa de aprobación de planos modificatorios.

Artículo 11.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA.- La tasa será determinada y liquidada conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberán cancelarse hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

SECCIÓN II
TASA POR INICIO DE OBRA Y CONTROL DE EDIFICACIONES

Artículo 12.- HECHO GENERADOR.- Se constituye como hecho generador de la tasa de inicio de obra y control de edificaciones, al servicio de control y supervisión de los trabajos durante el proceso constructivo de edificaciones que haya obtenido la certificación de planos aprobados, trabajos que deberán efectuarse conforme los planos aprobados.

Artículo 13.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 14.- SUJETO PASIVO.- Es sujeto pasivo de la tasa por inicio de obra y control de edificaciones el propietario del predio urbano y rural en donde se implanta el proyecto de edificación.

Artículo 15.- BASE IMPONIBLE.- La base imponible para el cálculo de la tasa por inicio de obra y control de edificaciones es el avalúo de la construcción, el mismo que se obtendrá multiplicando el número de metros cuadrados presentados en los planos (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción que determine la Dirección de Información, Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, o quien haga sus veces.

Artículo 16.- DETERMINACIÓN DE LA TASA.- El valor de la tasa por inicio de obra y control de edificaciones será el que resulte de aplicar la siguiente tabla:

RANGO EN METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN		TARIFA POR MIL A APLICAR SOBRE LA BASE IMPONIBLE
Desde en m2.	Hasta en m2.	
1	240	1,75
241	600	2,00
601	En adelante	2,25
vivienda de interés social y proyectos de interés social promovidos por fundaciones y/o ONG's		0,4

Se exceptúa del pago por permiso de inicio de obra y control de edificaciones a los proyectos ejecutados por el GAD Municipal.

Artículo 17.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA.- La tasa por inicio de obra y control de edificaciones será determinada y liquidada conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberán cancelarse hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

CAPITULO II
TRABAJOS VARIOS

SECCIÓN I
TASA POR APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

Artículo 18.- HECHO GENERADOR.- Se constituye como hecho generador la revisión del plano y su control referente al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, así como normas urbanísticas y legales que regulan el uso del suelo, dicho servicio se evidencia con la emisión del informe favorable de trabajos varios, el mismo que avala la prestación del servicio.

Artículo 19.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 20.- SUJETO PASIVO.- Es sujeto pasivo de la tasa por aprobación de trabajos varios el propietario del predio urbano y rural en donde se implantarán los trabajos varios.

Artículo 21.- BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el avalúo total de la obra de acuerdo al presupuesto presentado por el propietario al inicio del trámite.

Artículo 22.- DETERMINACIÓN DE LA TASA.- El valor de la tasa por aprobación de trabajos varios será el que resulte de aplicar la siguiente tabla:

TIPO DE PROYECTO	TARIFA POR MIL A APLICAR SOBRE LA BASE IMPONIBLE
TRABAJOS VARIOS	2

Artículo 23.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA.- La tasa será determinada y liquidada conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberá cancelarse hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

SECCIÓN II
TASA POR CONTROL DE TRABAJOS VARIOS

Artículo 24.- HECHO GENERADOR.- Se constituye como hecho generador al servicio de control y supervisión durante el proceso constructivo de los trabajos varios que hayan obtenido la certificación de trabajos varios aprobados.

Artículo 25.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 26.- SUJETO PASIVO.- Es sujeto pasivo de la tasa por control de trabajos varios el propietario del predio urbano y rural en donde se realizan los trabajos varios.

Artículo 27.- BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el avalúo total de la obra de acuerdo al presupuesto presentado por el propietario al inicio del trámite.

Artículo 28.- DETERMINACIÓN DE LA TASA.- El valor de la tasa por control de trabajos varios será el que resulte de aplicar la siguiente tabla:

TIPO DE PROYECTO	TARIFA POR MIL A APLICAR SOBRE LA BASE IMPONIBLE
TRABAJOS VARIOS	1

Artículo 29.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA.- La tasa será determinada y liquidada conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberá cancelarse hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la

obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

CAPITULO III
URBANIZACIONES

SECCIÓN I
TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS DE PROYECTOS URBANISTICOS (LOTES CON SERVICIO) O CONJUNTO HABITACIONAL

Artículo 30.- HECHO GENERADOR.- Se constituye como hecho generador de la tasa por aprobación de planos de proyectos urbanísticos (lotes con servicio) o conjunto habitacional a la revisión de los planos y su control referente al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, así como normas urbanísticas y legales que regulan el uso del suelo, la prestación del servicio podrá evidenciarse con la emisión del "informe favorable" de aprobación definitiva del Proyecto Urbanístico (Lotes con Servicio) o del Conjunto Habitacional a ejecutarse en predios ubicados en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Portoviejo.

Artículo 31.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 32.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos de la tasa por aprobación de planos de proyectos urbanísticos (lotes con servicio) o conjunto habitacional el propietario del predio donde se implantará el proyecto urbanístico o conjunto habitacional.

Artículo 33.- BASE IMPONIBLE.- La base imponible para el cálculo de la tasa es el avalúo de las obras viales, infraestructura básica, áreas comunales y viviendas del proyecto urbanístico (lotes con servicio) o conjunto habitacional, según corresponda.

Artículo 34.- DE LA TASA.- El valor de la tasa será el que resulte de aplicar la siguiente tabla:

TIPO DE PROYECTO	TARIFA POR MIL A APLICAR SOBRE LA BASE IMPONIBLE	BASE IMPONIBLE
CONJUNTO HABITACIONAL	2	Avalúo total de las obras de infraestructura, áreas comunales y viviendas.
PROYECTO URBANISTICO (LOTES CON SERVICIOS)		Avalúo total de las obras de infraestructura y áreas comunales
PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (calificados como tal por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda)	0,4	Costo total de las obras de infraestructura y áreas comunales, sin considerar el área de construcción de las viviendas

Se exceptúa del pago por aprobación de planos a los proyectos de vivienda de interés social ejecutados por el GAD Municipal, PORTOVIVIENDA EP o por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda.

Artículo 35.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA.- La tasa será determinada y liquidada conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberá cancelarse hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

SECCIÓN II
TASA POR PERMISO DE INICIO DE OBRA Y CONTROL DE URBANIZACIONES

Artículo 36.- HECHO GENERADOR.- Se constituye como hecho generador de la Tasa por permiso de inicio de obra y control de urbanizaciones, al servicio de control y supervisión de los trabajos durante el proceso constructivo del proyecto urbanístico (lotes con servicio) o conjunto habitacional que hayan obtenido el "informe favorable".

Artículo 37.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 38.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos de la tasa por permiso de inicio de obra y control de urbanizaciones el propietario del predio donde se implanta el proyecto urbanístico o conjunto habitacional.

Artículo 39.- BASE IMPONIBLE.- La base imponible para el cálculo de la tasa es el avalúo de las obras viales, infraestructura básica, áreas comunales y viviendas del proyecto urbanístico (lotes con servicio) o conjunto habitacional, según corresponda.

Artículo 40.- DE LA TASA.- El valor de la tasa será el que resulte de aplicar la siguiente tabla:

TIPO DE PROYECTO	TARIFA POR MIL A APLICAR SOBRE LA BASE IMPONIBLE	BASE IMPONIBLE
CONJUNTO HABITACIONAL	1	Avalúo total de las obras de infraestructura, áreas comunales y viviendas.
PROYECTO URBANISTICO (LOTES CON SERVICIOS)		Avalúo total de las obras de infraestructura y áreas comunales
PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (calificados como tal por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda)	0,4	Costo total de las obras de infraestructura y áreas comunales, sin considerar el área de construcción de las viviendas

Se exceptúa del pago por permiso de inicio de obra y control de urbanizaciones a los proyectos de vivienda de interés social ejecutados por el GAD Municipal, PORTOVIVIENDA EP o por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda.

Artículo 41.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA.- La tasa será determinada y liquidada conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberán cancelarse hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

CAPITULO IV
OTROS SERVICIOS

SECCIÓN I
TASA POR FRACCIONAMIENTO, UNIFICACIÓN, REMANENTE

Artículo 42.- HECHO GENERADOR.- Se constituye como hecho generador la revisión de los planos y su control referente al cumplimiento de las normas urbanísticas y legales que regulan el uso del suelo, dicho servicio se evidencia con la emisión del "Informe Técnico y de Aprobación de Fraccionamiento, Unificación o Remanente", mismo que avala el servicio prestado.

Artículo 43.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 44.- SUJETO PASIVO.- Es sujeto pasivo el propietario del predio sobre el cual se realizará el fraccionamiento, unificación o remanente.

Artículo 45.- DETERMINACIÓN DE LA TASA.- El valor de la tasa por el servicio de fraccionamiento, unificación o remanente, se calculará en función del salario básico unificado, conforme la siguiente tabla:

SERVICIO ADMINISTRATIVO	% SOBRE EL SALARIO BÁSICO UNIFICADO
REGULACIÓN	2%
FRACCIONAMIENTO	8%
REMANENTE	10%
UNIFICACIÓN	5%

Artículo 46.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA.- La tasa será determinada y liquidada conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberán cancelarse hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

SECCIÓN II
TASA POR REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Artículo 47.- HECHO GENERADOR.- Constituye el hecho generador de la tasa por regularización de construcciones existentes, que datan del año 2014 y que no hayan obtenido previamente la aprobación de planos ni los respectivos permisos de construcción, al control

referente al cumplimiento de normas urbanísticas y legales que regulan el uso del suelo sobre dichas construcciones.

Artículo 48.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 49.- SUJETO PASIVO.- Es sujeto pasivo el propietario del predio que posea una edificación que data del año 2014 sin haber realizado la aprobación de planos ni obtenido el permiso de construcción de dicha edificación.

Artículo 50.- BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el avalúo de la construcción, el mismo que se obtendrá multiplicando el número de metros cuadrados presentados en los planos (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción que determine la Dirección de Información, Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, o quien haga sus veces

Artículo 51.- DETERMINACIÓN DE LA TASA.- El valor de la tasa por regularización de construcciones existentes es el valor correspondiente al 4 X 1000 sobre la base imponible.

Artículo 52.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA.- La tasa será determinada y liquidada conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberán cancelarse hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

La certificación de regularización de construcciones existentes será requisito previo para la obtención de: aprobación de local, canon de arrendamiento, fraccionamiento, unificaciones, remanente, certificado de avalúo, declaratoria de propiedad horizontal, transferencia de dominio.

SECCIÓN III
TASA POR EL SERVICIO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES O REFORMA A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 53.- HECHO GENERADOR.- Se constituye como hecho generador la revisión de los planos, su control referente al cumplimiento de la Normas Ecuatorianas de la Construcción, normas urbanísticas y legales que regulan el uso del suelo así como que el proyecto de declaratoria se encuentre enmarcado en lo establecido en la Ley de propiedad horizontal y su reglamento, dicho servicio se evidencia con la emisión del “Informe Técnico y de Aprobación” o del “Informe Técnico y de Aprobación de la Reforma” de la Declaratoria de Propiedad Horizontal para edificaciones, proyectos urbanísticos o conjuntos habitacionales cerrados.

Artículo 54.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Artículo 55.- SUJETO PASIVO.- Es sujeto pasivo de la tasa por el servicio de declaración de propiedad horizontal de edificaciones y urbanizaciones o reforma a la declaratoria de propiedad horizontal el propietario del predio urbano y rural en donde se implantará el proyecto de propiedad horizontal.

Artículo 56.- BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el avalúo total de la obra, el mismo que se obtendrá multiplicando el número de metros cuadrados presentados en los planos (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción que determine la Dirección de Información, Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, o quien haga sus veces.

Artículo 57.- DETERMINACIÓN DE LA TASA.- El valor de la tasa por el servicio de declaración de propiedad horizontal de edificaciones y urbanizaciones o reforma a la declaratoria de propiedad horizontal es el que resulte de aplicar la siguiente tabla, respectivamente, sobre la base imponible:

TIPO DE PROYECTO	TARIFA POR MIL SOBRE LA BASE IMPONIBLE PARA EL SERVICIO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	TARIFA POR MIL SOBRE LA BASE IMPONIBLE PARA EL SERVICIO DE REFORMA A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	BASE IMPONIBLE
EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES	1	0,5	Avalúo total de la obra que determine la Dirección de Información, Avalúos, Catastros y Permisos Municipales.

Artículo 58.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA.- La tasa será determinada y liquidada conforme lo establecido en la presente ordenanza y deberá cancelarse hasta el último día del mes siguiente al de la emisión del respectivo título de crédito. Vencido dicho plazo, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- El área encargada del proceso sancionatorio se abstendrá de iniciar procesos sancionatorios contra los propietarios de edificaciones que hayan obtenido el documento que acredita la regularización de dicha edificación ante el GAD Municipal del cantón Portoviejo.

SEGUNDA.- Los requisitos para acceder a los servicios de aprobación, supervisión, control y regulación de planos, construcciones, fraccionamientos y declaratoria de propiedad horizontal en el cantón Portoviejo, serán los determinados en la ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

DISPOSICION REFORMATORIA

PRIMERA.- Agréguese después de la frase “impuesto de patentes municipales,” del artículo 39 de la Ordenanza que regula el desarrollo económico en el cantón Portoviejo, lo siguiente: *“tasa de aprobación de planos,”*.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA.- Deróguense los artículos 147, 165 y 178 del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, sancionada el 22 de marzo del 2017.

SEGUNDA.- Queda derogada toda norma o disposición que se contraponga a las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de hacerlo también en la Gaceta Municipal y dominio web de la Institución.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Portoviejo, a los 12 días del mes de abril del año 2018

Arq. Carlos Vázquez Andrade
ALCALDE DE PORTOVIEJO-E

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que ORDENANZA QUE REGULA LAS TASAS MUNICIPALES POR SERVICIOS DE APROBACIÓN, SUPERVISIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE PLANOS, CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 01 de marzo y 12 de abril del 2018, 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 12 de abril del 2018.

Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los dieciséis días del mes de abril del año dos mil dieciocho, las 11H00.- 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 LAS TASAS MUNICIPALES POR SERVICIOS DE APROBACIÓN, SUPERVISIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE PLANOS, CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO.

Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 16 de abril del 2018.- 15H00.- 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 ORDENANZA QUE REGULA LAS TASAS MUNICIPALES POR SERVICIOS DE APROBACIÓN, SUPERVISIÓN, CONTROL Y REGULACIÓN DE PLANOS, CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS Y DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO y procédase de acuerdo a la Ley.

Arq. Carlos Vázquez Andrade
ALCALDE DE PORTOVIEJO -E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Arq. Carlos Vázquez Andrade, Alcalde del cantón Portoviejo-E, el día lunes 16 de abril de 2018, a las 15h00.- Lo Certifico:

Ab. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL -E