



PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ, PARA EL BIENIO 2024-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en el artículo 496 respecto de la actualización del avalúo y de los catastros, se ha procedido a elaborar el proyecto de ordenanza denominado “ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ, PARA EL BIENIO 2024-2025”. El proyecto de ordenanza contempla tres partes principales: La administración de la información catastral; la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos; y la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial urbano.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López, mediante la presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la gestión de la información catastral de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, determinados de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o censo debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón.

El sistema catastral predial urbano comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del 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.

En este ámbito, la presente Ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el dominio o la titularidad del predio, el

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

mantenimiento catastral y del registro catastral; así mismo, se complementa con el instructivo de trámites para el catastro y el Manual de Políticas y Procedimientos del Subproceso de Avalúos y Catastros.

2

Se plantea además gestionar el catastro integral, desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en un instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, de los ciudadanos y de la sociedad en general; buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado que nos permita conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existentes en nuestro territorio; y que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS URBANOS.

Producto de la obtención de datos catastrales en los procesos de actualización permanente, y en lo referente a la valoración del suelo y de las edificaciones, mediante la ejecución de la consultoría “CIUDADES DIGITALES SUR”, se cuenta actualmente con información predial actualizada, plano de valores, tablas de valoración de las edificaciones, y un modelo de valoración acorde a las características de la ciudad y al comportamiento del mercado de bienes y raíces.

Los productos obtenidos, para su aplicación, requieren ser formalizados a través de la respectiva ordenanza, cuyos resultados apuntan además de dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496 en cuanto a mantener actualizada la información catastral, 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial urbano, a mantener una base de datos actualizada y confiable para la respectiva recaudación de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público.

Los avalúos guardan relación con los precios de mercado tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada.

DETERMINACIÓN DE LA TARIFA PARA LA OBTENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL.

El COOTAD en sus artículos 504 y 517, establece en la determinación de la tarifa para la obtención de los impuestos prediales urbanos y rurales, un rango del 0.25 por mil hasta el 5 por mil para los predios urbanos y del 0.25 por mil al 3.0 por

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

mil para los predios rurales. En el bienio 2022-2023 se aplicó la tarifa Diferenciada para la Cabecera Cantonal de Puerto López como para cada una de sus Parroquias (Machalilla y Salango) tal como se indica en cuadro anexo.

3

Número de rangos para la tabla			7
Nº	RANGO AVALÚO		BASE IMPONIBLE (Por 1000)
	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	
1	0,00	10.000,00	1,30
2	10.000,01	20.000,00	1,35
3	20.000,01	30.000,00	1,40
4	30.000,01	50.000,00	1,45
5	50.000,01	100.000,00	1,50
6	100.000,01	150.000,00	1,60
7	150.000,01	4.000.000,00	1,70

Para el Área Rural el 1.50 por mil sobre el avalúo de la propiedad.

El artículo 172 del COOTAD indica que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

El artículo 497 de la misma norma, respecto a la actualización de los impuestos, establece que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

**EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.**

CONSIDERANDO:

4

Que, el artículo 1 de la Constitución de nuestra República define al Ecuador como un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de República y se gobierna de manera descentralizada;

Que, el artículo 76, numeral 7, literal l) de la Constitución de la República del Ecuador preceptúa que: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.";

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Puerto López conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 56 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 artículo 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: "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. 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";

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

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, letra b), establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal "el impuesto sobre la propiedad rural";

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

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: *"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 establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que 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 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 de Información, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López (en adelante GAD PUERTO LÓPEZ), 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 Quito, miércoles 12 de enero del 2022, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1868, se publicó la "Ordenanza Para la Administración de

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos Y Rurales, Para El Bienio 2022-2023”;

Que, debido a la situación económica del País que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al Gobierno Municipal del Cantón Puerto López, prever para el año 2024, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial;

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 238, 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, concordante con las disposiciones establecidas en los artículos 5, 7, 54, 56, 57 a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

EXPIDE:

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 Y RURALES DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ, PARA EL BIENIO 2024 - 2025.

TÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- COMPETENCIA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López, es la entidad 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 Puerto López.

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

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

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.

7

Art. 4.- DEFINICIONES.- A efectos de una mejor aplicación de esta Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Catastro Predial: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

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

GAD PUERTO LÓPEZ: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López.

Sistema Catastral Predial: Es el que comprende el inventario de la información catastral; la determinación del avalúo de la propiedad; la estructuración de procesos automatizado 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.

Art. 5.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.-

- 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;

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

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 Cantón Puerto López deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de los 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:

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

- El plano general del territorio del cantón Puerto López.
- 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.

Art. 9.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar 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 Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, 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 Director, Jefe o Responsable de Avalúos y Catastro, 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 el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ ALCALDÍA CIUDADANA

El Director, Jefe o Responsable de Avalúos y Catastro queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado 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.

10

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

A la Dirección Financiera, a través del Departamento Municipal 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.

Le corresponde a la administración Municipal resolver mediante resolución motivada los reclamos.

A la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 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 de Desarrollo y Ordenamiento Territorial le corresponde comunicar a la Dirección Financiera, 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 Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro.

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:

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

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 alícuotas, 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; alícuotas; 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.

Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.- Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro, los propietarios y poseedores de predios podrán declarar los datos que requiera el Gobierno Municipal del Cantón Puerto López para la actualización de la ficha catastral. Este ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el Gobierno Municipal del Cantón Puerto

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ ALCALDÍA CIUDADANA

López. El Director, Jefe o unidad de Avalúos y Catastro, 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.

12

Corresponde a la Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro, 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.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 14.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro, a través de la Dirección de Comunicación Municipal, notificará por la prensa, página web y redes sociales institucionales, a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Puerto López, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2024-2025, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 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 Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Puerto López y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

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 del Cantón Puerto López 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 Puerto López.
- 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 Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta Dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

Se dispone al Registrador de la Propiedad del Cantón Puerto López que, inmediatamente después que realice la inscripción de cualquier acto traslativo de dominio de bienes inmuebles, obligatoriamente remita el expediente al Subproceso de Avalúos y Castros para el registro catastral respectivo, previo el pago de la tasa correspondiente.

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,

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ ALCALDÍA CIUDADANA

en el formulario de declaración o ficha predial digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Restricciones.
7. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

15

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 quede más de la mitad de su avalúo comercial.

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 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

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

servicios Municipales, información que cuantificada mediante procesos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

16

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 Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro. Este criterio también se aplicará para la zona rural.

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

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

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:

17

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.

Relación Frente y Fondo

Es relación del resultado entre el frente y el fondo relativo.

RELACIÓN FRENTE Y FONDO			
FRACCIONARIA		NUMERICA	FACTOR
1:3	3:1	0,3330	1,0000
1:4	4:1	0,2500	0,9925
1:5	5:1	0,2000	0,9850
1:6	6:1	0,1667	0,9775
1:7	7:1	0,1429	0,9700
1:8	8:1	0,1250	0,9625
1:9	9:1	0,1111	0,9550
1:10	10:1	0,1000	0,9475
1:11	11:1	0,0909	0,9400

Factor Tamaño

En base a los tamaños de los lotes, contempla el Área del Lote

FACTOR TAMAÑO	
TAMAÑO	FACTOR
1 A 50 M2	1,00
50 A 250 M2	0,99
250 A 500 M2	0,98
500 A 1000 M2	0,97
1000 A 2500 M2	0,96
2500 A 5000 M2	0,95
5000 A MAS	0,94

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

Factor Localización

Estos datos se obtendrán de la ficha catastral (Localización en la Manzana).

FACTOR LOCALIZACIÓN	
UBICACIÓN DE LOTE	FACTOR
INTERMEDIO	0,99
ESQUINERO	1,00
INTERIOR	0,95
CABECERA	1,00
EN PASAJE	0,97
MANZANERO	1,00

Factor Forma

Para los casos donde la forma del terreno sea irregular.
Estos datos se obtendrán de la ficha catastral (Forma del Terreno).

FACTOR FORMA	
FORMA DE LOTE	FACTOR
REGULAR	1,00
IRREGULAR	0,97
MUY IRREGULAR	0,94

Factor Topografía

Estos datos se obtendrán de la ficha catastral (Topografía).

FACTOR TOPOGRAFÍA	
CONDICIÓN	FACTOR
PLANA	1,00
BAJO NIVEL	0,93
SOBRE NIVEL	0,93
ACCIDENTADO	0,98
PENDIENTE EXCESIVA	0,94
ESCARPADO HACIA ABAJO	0,95
ESCARPADO HACIA ARRIBA	0,95

Factor Características Suelo

Estos datos se obtendrán de la ficha catastral (tipo de Terreno).

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

FACTOR CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	
CARACTERÍSTICAS DE SUELO	FACTOR
SECO	1,00
INUNDABLE	0,98
INESTABLE	0,95
ROCOSO	0,95
CENAGOSO	0,93
HUMEDO	0,95

Factor Material Vía

Estos datos se obtendrán de la ficha catastral (Material de calzada).

FACTOR MATERIAL VÍA	
CALZADA	FACTOR
ADOQUIN ORNAMENTAL	1,00
ADOQUIN DE CEMENTO	1,00
ADOQUIN DE PIEDRA	1,00
EMPEDRADO	0,95
LASTRE	0,92
PAVIMENTO RÍGIDO	1,00
PAVIMENTO FLEXIBLE	1,00
TIERRA	0,88

Factores Servicios

Agua, electricidad, alcantarillado

FACTOR SERVICIOS	
SERVICIOS	FACTOR
0	0,88
1	0,92
2	0,96
3	1,00

Factores Servicios Complementarios

Aceras, bordillos, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

FACTOR SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	FACTOR
0	0,930
1	0,944
2	0,958
3	0,972
4	0,986
5	1,000

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.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

Tipologías constructivas y precios unitarios de construcción terminada.

Para cada tipología constructiva se ponderará un costo directo por metro cuadrado de sus elementos que conforman la estructura. En los precios unitarios de esta tabla consideraran la edificación terminada e incluyen los acabados en una participación porcentual al avalúo de la estructura. De acuerdo a la calificación tipológica de la edificación, se aplicará una tabla de tipologías y precios unitarios.

La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón Puerto López, será realizada a partir de las tipologías con su respectivo precio inicial base el mismo que a continuación se detalla:

TABLA DE TIPOLOGIAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M ²				
TIPOLOGIAS		A	B	C
		1-2 PLANTAS	3-4 PLANTAS	5 - o MAS PLANTAS
T1A	Hormigón	300,92	424,23	601,60
T1B	Hormigón Con Entrepiso Mixto	240,00	324,23	501,60
T2A	Hormigón Media	180,00	240,00	320,15
T2B	Hormigón Básica	140,00	220,00	280,00
T3A	Hierro / Metal	262,40	350,10	650,22
T3B	Hierro / Metal Básica	201,00	300,00	450,00
T4A	Madera	150,72	180,30	
T4B	Madera Básica	80,00	110,00	
T5A	Mixta / Hormigón	240,00	320,00	440,00
T5B	Mixta / Hormigón Básica	180,00	220,00	300,00
T6A	Mixta / Madera	100,00	140,00	
T6B	Mixta / Madera Media	140,00	280,65	
T6C	Mixta / Madera Básica	90,00	120,00	
T7A	Mixta / Metal	235,12	270,39	
T7B	Mixta / Metal Básica	205,00	245,00	315,00
T8	Soportante Bloque/Confinada	200,00	280,00	315,00
T9	Caña	45,00	50,00	

FACTORES DE MODIFICACIÓN POR USO DE LA EDIFICACIÓN

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva para uno y dos pisos, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a edad de la construcción, tipo de acabados, estado de conservación y etapa constructiva.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

$$D = \left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (0000– año de la construcción).

Vu = Vida útil según tipología

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la Tipologías definidas anteriormente. La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual.

ESTIMACION DE VIDA UTIL Y VALOR RESIDUAL - TIPOLOGIA			
TIPOLOGIAS		VIDA UTIL	RESIDUAL
T1A	Hormigón	80	10%
T1B	Hormigón Con Entrepiso Mixto	70	10%
T2A	Hormigón Media	40	10%
T2B	Hormigón Básica	30	10%
T3A	Hierro / Metal	70	10%
T3B	Hierro / Metal Básica	50	10%
T4A	Madera	50	10%
T4B	Madera Básica	20	10%
T5A	Mixta / Hormigón	80	10%
T5B	Mixta / Hormigón Básica	80	10%
T6A	Mixta / Madera	25	10%
T6B	Mixta / Madera Media	30	10%
T6C	Mixta / Madera Básica	25	10%
T7A	Mixta / Metal	50	10%
T7B	Mixta / Metal Básica	35	10%
T8	Soportante Bloque/Confinada	30	10%
T9	Caña	7	10%

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

FACTOR		COEFICIENTE
1.-	FACTOR POR ACABADOS	2.00 A 0.75
2	FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	1.00 A 0.10
3	FACTOR ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	1.00 A 0.00

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS – MEJORAS MATERIALES Y VIDA ÚTIL Y PORCENTAJE RESIDUAL

El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando la tabla de adicionales constructivos registrados en la ficha catastral.

El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando los valores o precios unitarios de cada elemento constructivo que se adicione a la construcción.

FÓRMULA GENERAL

El avalúo de una edificación se expresa con la fórmula:

$$VC = (A \times PUBs \times (1-D) \times Fcons \times Facab \times Feta) + VA$$

En donde:

Valor total de la edificación	VC
Área de la edificación a avaluar	A
Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)	PUBs
Factor por edad de la construcción	D
Factor por conservación de la edificación	Fcons
Factor por acabados	Facab
Factor Etapa Constructiva	Feta
Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos	VA

TÍTULO IV

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

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

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

Art. 22.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Municipal del Cantón Puerto López.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes 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 Puerto López.

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.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

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 Puerto López, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y los departamentos de Rentas y de 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 alícuotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del el Director, Jefe o Responsable de Avalúos y Catastro, determinar el avalúo imponible; y, del Director Financiero a través de los Subprocesos 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.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

anualmente, desde el primer día de enero del 2024 tanto en la cabecera Cantonal como en sus dos Parroquias (Salango y Machalilla), será el que resulte de aplicar la tarifa del siguiente cuadro.

Número de rangos para la tabla			7
Nº	RANGO AVALÚO		BASE IMPONIBLE (Por 1000)
	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	
1	0,00	10.000,00	1,30
2	10.000,01	20.000,00	1,35
3	20.000,01	30.000,00	1,40
4	30.000,01	50.000,00	1,45
5	50.000,01	100.000,00	1,50
6	100.000,01	150.000,00	1,60
7	150.000,01	4.000.000,00	1,70

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 valúo de la propiedad, que se gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

- d) No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, 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;
- e) Cuando por incendio, 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; y,
- f) 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.

27

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 préstamo para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 28.- 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.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

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.

2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso.

2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.

2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

2.3. 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 hayan concedido para tal objeto.

- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar 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.

- En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ ALCALDÍA CIUDADANA

la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados 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.

29

2.3.1. La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:

- 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.
- 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.
- 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.

3. Gozarán de una exoneración de hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a viviendas no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habilitados, 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.

30

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.
4. 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.
5. 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.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

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.

31

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 IV

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 29.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- El Director Financiero a través de la Jefatura 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 Gobierno Municipal del Cantón Puerto López, de la Dirección Financiera y la Jefatura 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 Jefe 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

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gov.ec





PUERTO LÓPEZ ALCALDÍA CIUDADANA

crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe 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. 32.

32

Art. 31.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES.- Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe 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 Jefe 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 con base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

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

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

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

33

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% anual.

Art. 35.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO. Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este 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.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

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.

34

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 PUERTO LÓPEZ.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Puerto López. 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 V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

Art. 40.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

35

Art. 41.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 42.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 43.- 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 con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones
7. Gastos e Inversiones

Art. 44.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores similares u homogéneos:

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

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrologica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
8	SECTOR HOMOGÉNEO 6.11

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	77869	68852	57377	50000	40984	31148	26230	13934
SH 5.1	27404	24231	20192	17596	15000	10962	9231	4904
SH 5.2	9500	8400	7000	6100	5000	3800	3200	1700
SH 5.3	5481	4846	4154	3462	3000	2192	1846	981
SH. 6.1	11250	9947	8289	7342	6158	4500	3789	2013
SH 6.2	2500	2211	1842	1632	1316	1000	842	447
SH. 6.3	500	442	368	326	263	200	168	89
SH- 6.11	8750	7737	6447	5711	4605	3500	2947	1566

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural**, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

- REGULAR
- IRREGULAR
- MUY IRREGULAR

1.00 A 0.98

1.2. POBLACIONES CERCANAS

- CAPITAL PROVINCIAL

1.00 A 0.96

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

- 0.0001 a 0.0500
- 0.0501 a 0.1000
- 0.1001 a 0.1500
- 0.1501 a 0.2000
- 0.2001 a 0.2500
- 0.2501 a 0.5000
- 0.5001 a 1.0000
- 1.0001 a 5.0000
- 5.0001 a 10.0000
- 10.0001 a 20.0000
- 20.0001 a 50.0000
- 50.0001 a 100.0000
- 100.0001 a 500.0000
- + de 500.0001

Los factores de 2.26 a 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

- PLANA
- PENDIENTE LEVE
- PENDIENTE MEDIA
- PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

- PERMANENTE
- PARCIAL
- OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

- PRIMER ORDEN
- SEGUNDO ORDEN
- TERCER ORDEN
- HERRADURA

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2.- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, 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 valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones.-

Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA CALCULAR VALOR M2 DE LA EDIFICACIÓN URBANA Y RURAL 2023 – 2024.

ESTRUCTURA	COLUMNAS Y PILASTRAS	NO TIENE	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
		0,0000	2,0022	0,8603	0,6030	0,3662	0,4232	0,3851	0,3851	
ESTRUCTURA	VIGAS Y CADENAS	NO TIENE	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña				
		0,0000	0,5608	0,5105	0,4084	0,1019				
ESTRUCTURA	ENTRE PISOS	NO TIENE	Los.Hor. Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov. Ladill	Bov. Piedra	
		0,0000	0,5576	0,1896	0,1004	0,0669	0,1274	0,1561	0,2230	
ESTRUCTURA	PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. Fina	Mad. Común	Caña

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

		1,4608	1,3796	1,2985	0,3916	0,3916	0,3161	1,7642	0,6351	0,4234
ESTRUCTURA	ESCALERA	Hor. Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor. Simple			
		0,0597	0,0279	0,0263	0,0078	0,0140	0,0299			
ESTRUCTURA	CUBIERTA	Est. Estruct	Los.Hor. Ar	Vig. Metáli	Mad. Fina	Mad. Común	Caña			
		9,1359	2,6404	1,3202	0,7964	0,6073	0,1648			
ACABADOS	REVÉS. DE PISOS	Cem. Alisa	Marmol	Ter. Marmet	Bal. Cerámi	Bal. Cemento	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
		0,4770	4,2930	2,3850	1,3165	0,4293	2,1465	0,3816	0,5724	0,5724
ACABADOS	REVÉS. INTERIORES	NO TIENE	Mad. Fina	Mad. Común	Enl.Are-Ce	Enl. Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
		0,0000	2,8437	0,7296	0,3242	0,1833	1,8064	1,3658	0,7188	
ACABADOS	REVÉS. EXTERIORES	NO TIENE	Mad. Fina	Mad. Común	Enl.Are-Ce	Enl. Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Alumini	Cem. Alisad
		0,0000	1,3192	0,3385	0,1504	0,1003	3,0089	0,5349	1,9056	1,9391
ACABADOS	REVÉS. ESCALERA	NO TIENE	Mad. Fina	Mad. Común	Enl.Are-Ce	Enl. Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bal. Cement	
		0,0000	0,0359	0,0120	0,0054	0,0031	0,0347	0,0382	0,0418	
ACABADOS	TUMBADOS	NO TIENE	Mad. Fina	Mad. Común	Enl.Are-Ce	Enl. Tierra	Champ-eado	Estuco	Fibra Sint	
		0,0000	1,9047	0,3370	0,2407	0,1228	0,3852	0,7222	1,1555	
ACABADOS	CUBIERTA	Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal. Cerámi	Bal.Cem ent	Tejuelo	Paja-Hojas
		0,2382	0,9527	0,6063	1,3361	0,9717	1,4575	1,2146	0,3137	0,1115
ACABADOS	PUERTAS	NO TIENE	Mad.Fina	Mad.C omún	Aluminio	Hierro	Hie. Madera	Enrollabl		
		0,0000	0,9744	0,8041	0,9291	1,2677	0,0507	1,2568		
ACABADOS	VENTANAS	NO TIENE	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
		0,0000	0,8086	0,6245	0,7966	0,4403	0,0520			

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

ACABADOS	CUBRE VENTANAS	NO TIENE	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
		0,0000	0,4003	0,0801	0,3603	0,1521	0,4003			
ACABADOS	CLOSETS	NO TIENE	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Tol-Hierro				
		0,0000	0,4404	0,3523	0,3082	0,3446				
INSTALACIONES	SANITARIOS	NO TIENE	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can. Combin				
		0,0000	0,0355	0,0606	0,0606	0,1581				
INSTALACIONES	BAÑOS	NO TIENE	Letrina	Comn	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños
		0,0000	0,0412	0,0550	0,0797	0,3950	0,6320	0,9480	1,5800	1,7380
INSTALACIONES	ELÉCTRICAS	NO TIENE	Alam. Ext.	Tub. Exteri	Empotracs					
		0,0000	0,3544	0,3782	0,3954					
INSTALACIONES	ESPECIALES	NO TIENE	Ascensor	Piscina	Sau. Turco	Barbacoa				
		0,0000	0,0000	0,0000	1,1335	0,0412				

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 250,00 dólares por m²; y la constante P2 en el valor de 350,00 dólares por m²; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapijal
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	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	0,8	0,79	0,7	0,8	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	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	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	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35



PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 45.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 46.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

Art. 47.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de **2,0/1000 (DOS COMA CERO POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 48.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ ALCALDÍA CIUDADANA

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

Art. 49.- PREDIOS PROCEDENTES DE COMUNAS.- En los casos en los que el propietario de un predio sea parte de una comuna legalmente reconocida y que de manera voluntaria haya regularizado a través de la escritura de compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada en el GAD del cantón Puerto López, se aplicará el procedimiento de cobro correspondiente al de predios rurales.

46

CAPÍTULO VI

DE LOS RECLAMOS

Art. 50.- 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 autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los términos que correspondan de conformidad con la ley.

Art. 51.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al El Director, Jefe o Responsable de Avalúos y Catastro, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del término de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director, Jefe o Responsable de Avalúos y Catastro atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 52.- 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 Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro,

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

dentro del término de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO V

47

DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 53.- 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 de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Puerto López, 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, debidamente actualizada la siguiente documentación:

Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro.

- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
- 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 del Cantón Puerto López, 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.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Información, 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 el Director, Jefe o Responsable de Avalúos y Catastro.

- a. Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Jefe o Director Provincial del Registro Civil, deberá enviar al Gobierno Municipal 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. 54.- 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 la Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro, 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 actualizados:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ ALCALDÍA CIUDADANA

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 Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro, 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.

49

Art. 55.- 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, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Control Territorial del Gobierno Municipal del Cantón Puerto López y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

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 Gobierno Municipal del Cantón Puerto López, 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. 56.- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o la Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro 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:

50

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro entregará la certificación solicitada dentro del término de las 24 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; y para este último caso el término de entrega se sujetará al instructivo o manual de procedimientos aprobado 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 Puerto López. 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 Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro, aprobado.

Art. 57.- 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 la Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastro 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.

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ

ALCALDÍA CIUDADANA

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 Puerto López.

51

Art. 58.- FACULTAD SANCIONADORA.- El Jefe de Avalúos y Catastro solicitará al Director de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y este a su vez, a la máxima Autoridad, se imponga 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 del salario básico 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 salarios básicos unificados 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%) del salario básico unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicho salario.

Art. 59.- 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. 60.- 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 El Director, Jefe o

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ ALCALDÍA CIUDADANA

Responsable de Avalúos y Catastro, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del salario básico unificado 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.

52

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. 61.- 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 del subproceso 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 DEROGATORIA

Queda derogada expresamente 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 Y RURALES DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ, PARA EL BIENIO 2022-2023**; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

La presente ordenanza reformativa entrará en vigencia a partir de su notificación a las unidades administrativas institucionales respectivas y la publicación en el dominio web institucional para conocimiento de la ciudadanía, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del COOTAD.

53

Dada y firmada en la sede administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López, a los veinte días del mes de noviembre del dos mil veintitrés.

Ing. Verónica Lucas Marcillo, Mg. Sc.
ALCALDESA

Ab. Eckell Fienco Baque, Mg.
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto López, en las sesiones ordinarias realizadas el 10 y 20 de noviembre del 2023.
Puerto López, 23 de noviembre del 2023.-

Ab. Eckell Wilbert Fienco Baque Mg.
SECRETARIO MUNICIPAL.

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL MUNICIPAL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.- En la ciudad de Puerto López, el veintitrés de noviembre del dos mil veintitrés, a las doce horas con diez minutos, de conformidad con lo preceptuado en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza a la señora Alcaldesa para su sanción y promulgación.

Ab. Eckell Wilbert Fienco Baque, Mg.
SECRETARIO MUNICIPAL.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ.- En la ciudad de Puerto López, el veintitrés de noviembre del dos mil veintitrés, a las doce horas con treinta minutos de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de

SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec





PUERTO LÓPEZ
ALCALDÍA CIUDADANA

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y por cuanto a la presente ordenanza se le ha dado el trámite legal correspondiente y está acorde con las disposiciones Constitucionales y Leyes de nuestra República, sanciono la presente Ordenanza Municipal, por Secretaría Municipal cúmplase con lo previsto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Verónica Lucas Marcillo, Mg. Sc.
ALCALDESA DEL CANTÓN PUERTO LÓPEZ

Proveyó y sancionó la presente ordenanza la Ing. Verónica Lucas Marcillo, Mg., en su condición de Alcaldesa del Cantón Puerto López, el veintitrés de noviembre del dos mil veintitrés, a las doce horas con treinta minutos.
LO CERTIFICO.-

Ab. Eckell Wilbert Fienco Baque, Mg.
SECRETARIO MUNICIPAL.



SECRETARÍA GENERAL

Av. Machalilla, sector norte diagonal a la Terminal Terrestre
www.puertolopez.gob.ec

