

EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE SALINAS

CONSIDERANDO:

Que como resultado del crecimiento que ha afrontado el Cantón Salinas en los últimos años, se hace necesario e imprescindible implementar un catastro actualizado, real y objetivo de la propiedad inmobiliaria ubicada dentro de la zona urbana del cantón para afrontar adecuadamente los retos que impone la nueva realidad económica del país.

Que la Ordenanza de Aplicación y cobro del Impuesto Predial fue expedida en 1975 y por tanto urge actualizarla acorde a la realidad tributaria moderna.

Que es necesario introducir un sistema técnico de valoración de terreno y construcción que permita una aplicación más justa, equitativa, progresiva y proporcional de la carga tributaria a toda la ciudadanía.

Que para el efecto indicado la Municipalidad debe elaborar normas de avalúo para las edificaciones, construcciones y suelo que rija el próximo quinquenio.

Que el señor Subsecretario General Jurídico (e), del Ministerio de Finanzas, mediante oficio # 01125-SGJ-2000-TCF del 1 de septiembre/00, otorga dictamen favorable al proyecto de Ordenanza que Reglamenta la Determinación y Cobro del Impuesto Predial Urbano y el recargo a los solares no construidos.

En uso de las atribuciones legales que le competen

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACION Y COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y EL RECARGO A LOS SOLARES NO CONSTRUIDOS

TÍTULO I

DEL IMPUESTO PREDIAL

Art. 1.- Objeto.- Constituyen objeto del Impuesto Predial Urbano, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de la zona urbana del cantón Salinas.

Art. 2.- Sujeto Activo.- Constituye el sujeto activo del tributo el Municipio del Cantón Salinas.

Art. 3.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano y sus adicionales, así como de los tributos que se cobran conjuntamente con él, los propietarios y usufructuarios de los inmuebles descritos en el Art. 1 de la presente Ordenanza.

Art. 4.- Avalúo Comercial.- Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se entiende por avalúo comercial el fijado por el Departamento de Avalúos y Catastros, sobre la base del plano de valoración de metro cuadrado de terreno y de construcción aprobados por el I. Concejo.

Art. 5. Avalúo Imponible.- Se entiende por avalúo imponible para efectos de cálculo del impuesto, de conformidad con lo previsto en el Art. 318 de la Ley de Régimen Municipal el valor comercial fijado en el catastro, reducido en un cuarenta por ciento, sobre cuya base se calculará el impuesto predial.

Para efecto de cálculo de la base imponible de los demás tributos se estará a lo previsto en las normas legales que los rigen. Para el caso de Tasas y Contribuciones Especiales se considerará como avalúo imponible el mismo que rige para el impuesto predial.

Art. 6. Tributos adicionales.- Conjuntamente con el impuesto predial se cobrarán los siguiente tributos adicionales:

- a) Del dos, tres, y seis por mil, creado por Decreto Ley de Emergencia 09 del 9 de marzo de 1961, publicado en el Registro Oficial No 168 del 20 de marzo de 1961; y que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley número 139 del 5 de Julio de 1983, publicada en el Registro Oficial 535 del 14 de los mismos mes y año, pasan a ser para beneficio Municipal; y que se aplicará de la siguiente forma:
 - 1) Del dos por mil, se cobrará a los predios cuyo valor imponible sea superior a los cuatro dólares y no exceda de los ocho dólares.
 - 2) Del tres por mil, que se cobrará sobre los predios cuyo valor imponible sea superior a los ocho dólares y no exceda de los veinte dólares; y
 - 3) Del seis por mil, que se cobrará sobre los predios cuyo valor imponible sea superior a veinte dólares.
- b) Del uno por mil, para atender la educación elemental y básica creada por Decreto No 68-011 del 8 de Octubre de 1968, publicado en el Registro Oficial No 34 del 18 de los mismos mes y año y que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley No 139 del 5 de Junio de 1983 publicada en el Registro Oficial No 535 del 14 de los mismos mes y año, pasa a ser para beneficio Municipal.
- c) Del uno por mil, para atender la Medicina Rural creada por Decreto # 69-17 del 30 de abril de 1969, publicado en el Registro Oficial No 172 del 6 de mayo del mismo año y que pasa a ser para beneficio Municipal conforme a lo expuesto en los literales b) y c) del presente artículo.
- d) Del uno, dos y tres por mil del avalúo comercial municipal, para la Vivienda Rural de Interés Social, publicada en el Registro oficial No 183 del 10 de mayo de 1985; y,
- e) Los demás que se hallen legalmente previstos y aquellos que lleguen a crearse durante la vigencia de esta ordenanza.

Art. 7. Cuantía del Impuesto.- Sobre el avalúo catastral imponible se aplicará la tabla constante en el Art. 320 de la Ley de Régimen Municipal que consta detallada a continuación:

Fracción Básica		Impuesto sobre fracción básica	Impuesto sobre fracción excedente
Desde (sucres)	hasta (sucres)		
1,00	10.000.00	—	3 por mil
10.000.00	20.000.00	30	4 por mil
20.000.00	30.000.00	70	5 por mil
30.000.00	50.000.00	120	6 por mil
50.000.00	100.000.00	240	7 por mil
100.000.00	200.000.00	590	8 por mil
200.000.00	400.000.00	1.390	9 por mil
400.000.00	800.000.00	3.190	10 por mil
800.000.00	1'300.000.00	7.190	11 por mil
1'300.000.00	2'000.000.00	12.690	12 por mil
2'000.000.00	3'000.000.00	21.090	13 por mil
3'000.000.00	4'000.000.00	34.090	14 por mil
4'000.000.00	5'000.000.00	48.090	15 por mil
5'000.000.00	En adelante	63.090	16 por mil

O su equivalente en dólares USA.

Art. 8. Emisión de Títulos de Crédito.- La I. Municipalidad de Salinas emitirá los títulos de crédito el primero de enero de cada año con las modificaciones introducidas hasta el 30 de Noviembre del año próximo anterior, con los requisitos establecidos en el Art. 151 del Código Tributario, para cuyo efecto se podrá utilizar el sistema de emisión automatizado.

De conformidad con lo previsto en el Art. 334 de la Ley de Régimen Municipal, no se requerirá de notificación al propietario sobre la emisión de los títulos de crédito.

Art. 9. Del período de Pago del Impuesto.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán cancelarlo en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

Los pagos que se hagan en las primeras quincenas de los meses de enero a junio tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de estos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos, y uno por ciento.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio tendrán un recargo único del diez por ciento.

Vencido el año tributario, la Municipalidad podrá perseguir el pago del tributo por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, cancelarán la tasa de interés moratorio prevista en el Art. 20 del Código Tributario, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se den.

Art. 10.- Régimen de Exenciones.- La Dirección Financiera Municipal a través de las dependencias competentes, de oficio o a petición de parte interesada, considerarán las exenciones y rebajas previstas en la Ley Régimen Municipal y demás normas legales especiales y posteriores publicadas.

1. Particularmente se encuentran exentos del impuesto predial, pero no de tasas ni contribuciones:
 - a. Los predios con valor comercial inferior a 1.10 salario básico del trabajador en general.
 - b. Los predios de propiedad del Fisco y entidades del sector público.
 - c. Los predios destinados al culto religioso, conventos, casas parroquiales;
 - d. Los predios pertenecientes a instituciones de beneficencia, asistencia social y educación, siempre que sean personas jurídicas y que los edificios y sus rentas se destinen a esas funciones.
 - e. Las propiedades de naciones extranjeras y de organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
 - f. Los de propiedad de las Universidades y Escuelas politécnicas.
 - g. Los inmuebles de propiedad de partidos políticos.
 - h. Las propiedades de los ciegos sobre bienes raíces de su propiedad siempre que su valor no exceda de 88.90 salarios básicos del trabajador en general.
 - i. Los pertenecientes a toda persona mayor de 65 años, con renta mensual estimada de un máximo de 0,44 salarios básicos del trabajador en general, o que tuvieron un patrimonio que no exceda de los 444,00 salarios básicos del trabajador en general.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en inciso primero, los impuestos únicamente se pagaran por la diferencia o excedente.

2. Exoneraciones tributarias parciales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o adjudicación, en su caso:

- a. Los bienes amparados por el patrimonio familiar;
- b. Las viviendas construidas con préstamos que para el efecto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas e Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, Banco de la Vivienda, Asociaciones Mutualistas, Cooperativas de Vivienda exclusivamente hasta el límite del crédito concedido, considerando como máximo el valor que el IESS concede a sus afiliados.
- c. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles;
- d. La exoneración será de dos años para las construcciones nuevas destinadas a vivienda, contados a partir de la terminación de la construcción, conforme el permiso de habitabilidad otorgado por la Municipalidad.
- e. Los edificios que se construyan para aparcamientos.

Para la aplicación de lo previsto en el presente Artículo, la Dirección Financiera expedirá los instructivos sobre los procedimientos de reclamo tributario aplicables y sus requisitos que no podrán contraponerse al espíritu de las normas legales que prevén la exoneración.

Art. 11. Rebajas del impuestos.- Conforme lo previsto en el Art. 319 de la ley de Régimen Municipal, tendrán derecho a las deducciones allí previstas, los propietarios que con motivo de la adquisición, construcción o mejoras hayan obtenido préstamos hipotecarios; y, siempre que la solicitud de deducción dirigida al Director Financiero, haya sido presentada antes del 30 de noviembre.

Las deducciones por deudas hipotecarias contraídas para la adquisición, la construcción y mejoras de los predios se registrarán por lo que al respecto dispone el artículo 319 de la Ley de Régimen Municipal.

Art. 12. Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente, el avalúo catastral imponible resultará de la suma de los avalúos de todos los predios que posea, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar las deducciones por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Sobre el valor resultante se aplicará la tabla establecida en el Art. 7 de la presente Ordenanza.

Art. 13. Cuando un predio pertenezca a varios condóminos o copropietarios, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada copropietario. A efecto de pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios en relación al avalúo de su propiedad.

TÍTULO II

DEL CATASTRO.

Art. 14. Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por catastro el registro de bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la zona urbana del Cantón, cuya información deberá ser sistematizada.

Art. 15. Catastro Multifinalitario.- De conformidad con lo previsto en la norma que antecede, el catastro es multifinalitario y de información podrá ser utilizada para efectos tributarios y extratributarios.

Quinquenalmente, la Municipalidad de Salinas expedirá la Ordenanza de avalúos que regirá durante dicho quinquenio.

Art. 16. Coeficientes de actualización.- De conformidad con lo previsto en el inciso cuarto 316 de la Ley de Régimen Municipal, aún antes de finalizar el quinquenio, mediante la expedición de la ordenanza respectiva se podrán establecer en forma sectorial reavalúos parciales, para cuyo efecto se incorporarán los criterios técnicos en base de los que se establezca la valuación sectorial.

Art. 17. Avalúo especiales.- Además del caso previsto en el artículo precedente la municipalidad, podrá efectuar avalúos especiales para el caso de expropiaciones, permutas y/o compensaciones, previa notificación al propietario. De igual manera, a solicitud escrita de los propietarios, se pondrán efectuar nuevos avalúos para efectos legales o comerciales.

Art. 18. Unidades Responsables.- La Dirección Financiera Municipal será la encargada, a través de las unidades competentes de la emisión, cobro y egreso de los títulos de crédito de Impuesto Predial Urbano y sus adicionales, sobre la base de lo previsto en la presente Ordenanza y la información que deberá proporcionar la Sección de Avalúos y Catastros.

Corresponde a la Sección de Avalúos y Catastros el mantenimiento del catastro, y de proporcionar a la Dirección Financiera la información para el cobro de los tributos pertinentes, para cuyo efecto se pondrán utilizar sistemas automatizados.

El Director Financiero expedirá los manuales e instructivos necesarios para la correcta implementación de los procedimientos tributarios pertinentes así como aquellos relacionados con el mantenimiento y depuración del Catastro.

Mediante Resolución del I. Concejo se podrá establecer aquellas unidades administrativas necesarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

TÍTULO III

DEL RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS

Art. 19. Objeto del recargo.- Son objeto del recargo aquellas propiedades inmobiliarias ubicadas en la zona urbana del cantón en las que no se haya construido o cuya construcción, no haya cumplido los requisitos de aprobación de planos y permisos de construcción establecidos por la I. Municipalidad. Siempre que se encuentre en zonas urbanizadas, es decir aquellas que por sus características permitan la implantación de una construcción habitable, se considera construcción habitable a una edificación con un área mínima de construcción, equivalente al 40% (cuarenta por ciento) del área total del solar, debidamente autorizada su edificación por la I. Municipalidad del Cantón, área de construcción que se relaciona con la ordenanza respectiva, de conformidad con los criterios técnicos aplicables y a la realidad física de la zona y regirá a partir del primero de enero del año 2001, para solares sin edificación alguna.

Art. 20. No se pagará el recargo adicional del diez por ciento, en los casos siguientes:

- a) Cuando las áreas no construidas correspondan a parques o jardines circundantes o adyacentes a la construcción o edificio, o a retiros y limitaciones zonales, conforme a las Ordenanzas vigentes que especifiquen ese tipo de zonificación.
- b) Cuando el propietario haya obtenido el permiso correspondiente del Municipio, previo informe del departamento de Planificación y destine el área no construida a estacionamiento de vehículos.
- c) Cuando el solar no construido, corresponda de acuerdo a la zonificación vigente, a una zona de explotación agrícola y minera, zona de reserva urbana, vivero y otras similares.
- d) Cuando el solar no construido resulte de la destrucción de la edificación como consecuencia de un incendio, terremoto u otro siniestro semejante como guerra, aluvión, etc., la exoneración del recargo regirá por el lapso de cinco años, contados a partir del año en que se produjo el siniestro, inclusive.

Art. 21. Cuando un solar no edificado, sea objeto de traspaso de dominio a cualquier título, no habrá lugar al pago del recargo del diez por ciento o multa por solar no edificado en el año que se produzca dicho cambio de dominio; y, además durante el año siguiente, plazo que podrá hacerse extensivo a cinco años en los términos del numeral quinto del Art. 324 de la Ley de Régimen Municipal.

Artículo 22. No obstante del pago de la multa por solar no edificado que regula esta Ordenanza, los propietarios de los solares no edificados, están en la obligación de cercarlos, conforme lo dispone la Ordenanza de Ornato y Fábrica dentro de un plazo de 90 días a partir de la vigencia de esta ordenanza y mantener los solares limpios de toda maleza, so pena de hacerse acreedores de una multa de un salario mínimo vital a 10 salarios mínimos vitales del trabajador en general, que será impuesta por el Comisario Municipal del Cantón sin que por ésta quede liberado de dicha obligación".

Art. 23. Sujetos del Recargo.- Son sujetos del recargo los propietarios o usufructuarios de los inmuebles contemplados en el artículo anterior.

Art. 24. Cuantía del Recargo.- El recargo será del 10% anual que se cobrará sobre el avalúo imponible del Impuesto Predial en los términos de la Ley de Régimen Municipal y de la Presente Ordenanza.

Art. 25. Avalúo de edificaciones no terminadas.- Para efectos de evaluación así como para efectos de recargo a solares no edificados, no se considerará como edificación el movimiento de tierras, excavación o cimentación de construcciones no acabadas.

DISPOSICIONES GENERALES:

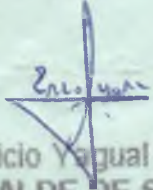
Art. 26. Se entienden incorporadas a la presente ordenanza las disposiciones del capítulo II del Título VI de la Ley de Régimen Municipal así como las que fueren aplicables del Código Tributario, sobre todo en lo referente a las obligaciones y responsabilidades del Contribuyente de la administración y de terceros y las inherentes a la facultad determinadora de la administración Tributaria.

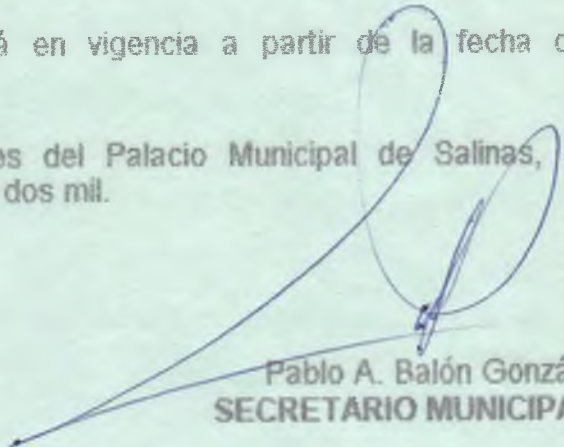
Art. 27. La Municipalidad de Salinas, dentro de los plazos y cumplidos los requisitos que prevé la Ley expedirán las ordenanzas de evaluación general para el quinquenio y sectorial en los términos de la presente Ordenanza.

Art. 28. La presente ordenanza deroga todas las ordenanzas existentes sobre este tema y materia anteriormente publicadas en el Registro Oficial

Art. 29. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Palacio Municipal de Salinas, a los diecinueve días del mes de Septiembre del dos mil.


Vinicio Yagual Villalta
ALCALDE DE SALINAS


Pablo A. Balón González
SECRETARIO MUNICIPAL (e)

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON SALINAS

CERTIFICA:

Que la Ordenanza que reglamenta la determinación y cobro del Impuesto Predial Urbano y el recargo a los solares no construidos, fue discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias celebradas el veintisiete de julio y tres de agosto del dos mil, aprobándose inclusive la redacción en esta última; y en la sesión ordinaria del diecinueve de Septiembre del dos mil, se aprueban las recomendaciones sugeridas por el señor Subsecretario General Jurídico (e), del Ministerio de Finanzas, que constan en oficio # 01125-SGJ -2000-TCF del 1 de septiembre/00.

Salinas, 23 de Septiembre de 2.000


Pablo A. Balón González
SECRETARIO MUNICIPAL (e)