

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

CONSIDERANDO

Qué, el costo de la ejecución de obras públicas, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito, debe ser recuperado y reinvertido en beneficio colectivo;

Qué, deben garantizarse formas alternativas de inversión y recuperación del costo de las obras realizadas, permitiendo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito y al contribuyente obtener beneficios recíprocos;

Qué, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Qué, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Qué, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en relación con las competencias, numeral 5, faculta, de manera privativa a las municipalidades, la competencia de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Qué, el Art. 301 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que solo por acto competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasa y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley.

Qué, el Art. 55 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación con las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, faculta de manera privativa a las municipalidades, la competencia de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Qué, el Art. 57 literal a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación con las atribuciones del órgano legislativo municipal, faculta de manera privativa al Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, la facultad de crear,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Qué, el Art. 577 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las municipalidades determinarán mediante ordenanza las contribuciones especiales de mejoras, a obras a ejecutarse en beneficio del cantón;

Qué, la contribución especial de mejoras debe pagarse, de manera equitativa, entre todos quienes reciben el beneficio de las obras realizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado;

Qué, el COOTAD exige la incorporación de normas que garanticen la aplicación de principios de equidad tributaria;

Qué, la Constitución ha generado cambios en la política tributaria y que exige la aplicación de principios de justicia tributaria en beneficio de los sectores vulnerables de la población y de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Qué, es necesario actualizar la normativa que nos rige en esta materia, con la finalidad de continuar con la ejecución de obras en el cantón; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el literal e) del artículo 55 y los literales a), b) y c) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del martes 19 de octubre del 2010,

Expide:

**LA ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN,
RECUPERACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR
OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN NARANJITO.**

Título I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Materia imponible. - Es objeto de la contribución especial de mejoras el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles de las áreas urbanas del cantón Naranjito, por la construcción de las siguientes obras públicas:

- A) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- B) Repavimentación urbana
- C) Aceras, bordillos y cercas
- D) Obras de alcantarillado
- E) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable
- F) Desección de pantanos y relleno de quebradas;
- G) Plazas, parques, jardines, nuevo mercado municipal, sala de velaciones, etc.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Todas las obras declaradas de servicio público, mediante resolución por el Concejo Cantonal de Naranjito, que presten beneficio real o presuntivo a los propietarios de inmuebles ubicados en las áreas urbanas del cantón Naranjito.

Art. 2.- Hecho generador. - Existe el beneficio al que se refiere el artículo anterior, y, por tanto, nace la obligación tributaria, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área o zona de influencia de dicha obra, según lo determine la Departamento de Planificación o las Empresas Municipales.

Art. 3.- Carácter real de la contribución. - Esta contribución tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, garantizan con su valor el débito tributario. Los propietarios responden hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo comercial municipal vigente a la fecha de terminación de las obras a las que se refiere esta ordenanza.

Art. 4.- Sujeto activo. - Son sujetos activos de las contribuciones especiales de mejoras, reguladas en la presente ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito y sus empresas.

Art. 5.- Sujeto pasivo. - Son sujetos pasivos de cada contribución especial de mejoras y, por ende, están obligados al pago de la misma, las personas naturales, jurídicas o sociedades de hecho, sin excepción, propietarias de los inmuebles beneficiados por las obras de servicio público señaladas en el artículo primero.

Art. 6.- Base imponible. - La base imponible de la contribución especial de mejoras será de un porcentaje de acuerdo a los artículos que se encuentran detallados más adelante, prorrateado entre las propiedades beneficiarias.

Art. 7.- Independencia de las contribuciones. - Cada obra ejecutada o recibida para su cobro, por parte del Gobierno Autónomo Municipal Descentralizado del cantón Naranjito o sus empresas, dará lugar a una contribución especial de mejoras, e independiente una de otra.

Título II

DETERMINACION DE LAS OBLIGACIONES POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS.

Art. 8.- Determinación de la base imponible de la contribución. - Para determinar la base imponible de cada contribución especial de mejoras, se considerarán los siguientes costos:

- a) El precio de las propiedades cuya adquisición o expropiación haya sido necesaria para la ejecución de las obras; incluidas las indemnizaciones que se hubieren pagado o deban pagarse, por daños y perjuicios que se causaren por la ejecución de la obra, producidas por fuerza mayor o caso fortuito, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma;
- b) El valor por demoliciones y acarreo de escombros;
- c) El costo directo de la obra, sea ésta ejecutada por contrato, concesión, licitación o por administración directa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito o de sus empresas, que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

separación, puentes, túneles, obras de arte, equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra, canalización, teléfonos, gas y otros servicios, arborización, jardines y otras obras necesarias para la ejecución de proyectos de desarrollo local;

d) Los costos correspondientes a estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica; y,

e) Los costos financieros, sea de los créditos u otras fuentes de financiamiento necesarias para la ejecución de la obra y su recepción por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado o sus empresas.

Los costos de las obras determinadas en los literales precedentes se establecerán, en lo que se refiere al costo directo, mediante informe de la Dirección de Obras Públicas, de la empresa municipal respectiva; o de la Dirección a cuyo cargo se ha ejecutado o se encuentre ejecutando la obra objeto de la contribución. Tales costos se determinarán por las planillas correspondientes, con la intervención de la fiscalización municipal o de las empresas municipales. La jefatura de catastros, entregará la información necesaria para ubicar los predios beneficiados de la obra pública. Los costos financieros de la obra los determinará la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Municipal Descentralizado del cantón Naranjito o las similares de la empresa municipal pertinente. Para la determinación de estos costos financieros se establecerá una medida ponderada de todos los créditos nacionales o internacionales, por trimestre, así como, a la inversión directa del Gobierno Autónomo Municipal Descentralizado del cantón Naranjito se le reconocerá un costo financiero igual al del interés más bajo obtenido en el período trimestral.

En ningún caso se incluirá, en el costo, los gastos generales de la Administración Municipal o de sus empresas.

Art. 9.- Los costos que corresponden exclusivamente a estudios, fiscalización y dirección técnica, no excederán del 50% del costo directo de la obra, debiendo las direcciones técnicas responsables, determinar dichos costos realmente incorporados y justificados, técnica y contablemente para cada uno de los programas o proyectos que se ejecuten.

LA DETERMINACIÓN DEL TIPO DE BENEFICIO

Art. 10.- Tipos de beneficios. - Por el beneficio que generan las obras que se pagan a través de las contribuciones especiales de mejoras, se clasifican en:

a) Locales, cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas;

b) Sectoriales, cuando las obras causan beneficio a un sector determinado;

c) Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos y centros poblados urbanos del cantón Naranjito.

Art. 11.- Corresponde a la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural y a las dependencias pertinentes de las empresas municipales la determinación de la clase de beneficio que genera la obra ejecutada.

Art. 12.- En el caso de obras recibidas como aportes a la ciudad, se cobrará de manera directa a los beneficiarios locales, teniendo en cuenta los costos municipales vigentes a la

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

época de la emisión en la parte correspondiente, según se establece en el Art. 8 de esta ordenanza.

Título III

DETERMINACION DE LA CUANTIA DEL TRIBUTO AL SUJETO PASIVO

Art. 13.- Prorrateo de costo de obra.- Una vez establecido el costo de la obra sobre cuya base se ha de calcular el tributo, los inmuebles beneficiados con ella y el tipo de beneficio que les corresponda conforme la definición que haga la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural o el órgano de la Empresa Municipal respectiva, corresponderá a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Municipal Descentralizado del cantón Naranjito o a la dependencia que tenga esa competencia en las empresas municipales conforme su orgánico funcional, determinar el tributo que gravará a prorrata a cada inmueble beneficiado, en función de los siguientes artículos:

Capítulo I

DISTRIBUCIÓN POR OBRAS VIALES

Art. 14.- En las vías locales, los costos por pavimentación y repavimentación urbanas, construcción y reconstrucción de toda clase de vías, en las que se tomarán en cuenta las obras de adoquinamiento, asfaltado o cualquier otra forma de intervención constructiva en las calzadas, el porcentaje de recuperación de la inversión será entre el 5% y el 30%, según determine la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural y se distribuirán de la siguiente manera:

En vías de calzadas de hasta diez metros de ancho:

- a) El cuarenta por ciento del monto a recaudar será prorrateado, sin excepción, entre todas las propiedades con frente a la vía, en la proporción a la medida de dicho frente;
- b) El sesenta por ciento del monto a recaudar será prorrateado, sin excepción entre todas las propiedades con frente a la vía, en proporción al avalúo municipal del inmueble; y,
- c) La suma de las alícuotas, así determinadas, será la cuantía de la contribución especial de mejoras, correspondiente a cada predio.

Art. 15.- Cuando se trate de las vías con calzadas mayores a diez metros de ancho o en las vías troncales del transporte público, los costos correspondientes a la dimensión excedente o a costos por intervenciones adicionales necesarias para el servicio de transportación pública, embellecimiento u otros elementos determinados como de convivencia pública, según determine la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural, se prorratearán a todos los predios de la ciudad en proporción al avalúo municipal, como obras de beneficio general, excluyendo a las propiedades frente a la vía, y cuando la obra se ejecute en las áreas rurales, se incluirá a los centros poblados.

En caso de lotes sin edificación o vacantes, que cuenten con los servicios básicos de agua y/o energía eléctrica; para efectos de calcular lo dispuesto en el literal b) del artículo 14, se



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

tomará de modo presuntivo la existencia de una edificación cuya superficie de construcción y avalúo se determinarán de la siguiente manera:

- 1.- Se establecerá un predio mediano, cuya superficie de lote y construcción serán iguales a las correspondientes medianas de los predios del respectivo sector catastral.
- 2.- Se determinará para cada lote sin edificación el correspondiente factor K, que será igual a la superficie del lote sin edificación dividida para la superficie del lote del predio mediano.
- 3.- El factor K, se multiplicará luego por el área de construcción del predio mediano y se obtendrá la correspondiente superficie de construcción presuntiva. A esta superficie se aplicará el avalúo mediano por metro cuadrado de construcción del sector y que será igual a la mediana de los avalúos por metro cuadrado de construcción correspondientes a las edificaciones existentes en el sector, obteniéndose de este modo el avalúo de la edificación presuntiva.
- 4.- Se consideran como vacantes para los efectos de esta ordenanza, no solo los predios que carezcan de edificación, sino aún aquellos que tengan construcciones precarias para usos distintos de los de la vivienda, o edificaciones inferiores a sesenta metros cuadrados.

Art. 16.- Se entenderán como obras de beneficio general las que correspondan al servicio público de transportación en sus líneas troncales, embellecimiento u otros elementos determinados como de convivencia pública; y los determinados en el literal g) del Art. 1 de esta ordenanza, los costos adicionales de inversión que se hayan hecho en función de tal servicio, según determine la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural y la Dirección de Obras Públicas Municipales, no serán imputables a los frentistas de tales vías, sino al conjunto de la ciudad y a los centros poblados de las parroquias rurales como obras de beneficio general.

Cuando se ejecuten obras de beneficio general, previo informe de Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural o de las dependencias pertinentes de las empresas municipales, el Concejo mediante resolución determinará que la obra tiene esta característica, estableciendo los parámetros de la recuperación.

En todos los casos de obras de interés general, la emisión de los títulos de crédito se hará en el mes de enero del año siguiente al de la obra recibida.

Art. 17.- En el caso de inmuebles declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se emitirán obligaciones independientes para cada copropietario; debiendo, el cuarenta por ciento al que se refiere la letra a) del Artículo 14 de esta ordenanza, que se distribuirá de acuerdo a las alícuotas que por frente de vía les corresponde a cada uno de los copropietarios y, el sesenta por ciento al que se refiere la letra b) del mismo artículo, distribuirse en las alícuotas que les corresponde por el avalúo de la tierra y las mejoras introducidas; también en proporción a sus alícuotas, en el caso de obras locales. En el caso de globales pagarán a prorrata del avalúo municipal del inmueble de su propiedad.

Art. 18.- Si una propiedad tuviere frente a dos o más vías, el avalúo de aquella, se dividirá proporcionalmente a la medida de dichos frentes.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Art. 19.- El costo de las calzadas en la superficie comprendida entre las bocacalles, se gravará a las propiedades beneficiadas con el tramo donde se ejecuta la obra de pavimentación.

Capítulo II

DISTRIBUCION POR ACERAS Y CERCAS

Art. 20.- En las aceras y cercas, cerramientos, muros, etc, el porcentaje de recuperación de la inversión será entre el 5% y el 30%, según determine la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural, y será distribuido entre los propietarios en relación al servicio u obra recibidos al frente de cada inmueble.

Art. 21.- En el caso de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se emitirán títulos de crédito individuales para cada copropietario, en relación a sus alícuotas y por el porcentaje de recuperación de la inversión de la obra con frente a tal inmueble.

Capítulo III

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE OBRAS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y OTRAS REDES DE SERVICIO

Art. 22.- Se establece que le monto de recuperación de la inversión de las obras de las redes de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales y otras redes de servicio, serán máximo el 20%, recuperables en un plazo de 15 años, será prorrateado de acuerdo al avalúo municipal de las propiedades beneficiadas, bien sea tal beneficio, local, sectorial o global, según lo determine la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural o las empresas correspondientes o ligadas a los servicios cuyas redes se hayan ejecutado.

Las redes domiciliarias de agua potable, alcantarillado, se cobrarán en función de la tasa administrativa por este servicio.

Capítulo IV

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE: DESECACIÓN DE PANTANOS, RENATURALIZACIÓN DE QUEBRADAS Y OBRAS DE RECUPERACIÓN TERRITORIAL

Art. 23.- El porcentaje de recuperación de la inversión será entre el 5% y el 30%, según determine la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural en este capítulo, se distribuirá del siguiente modo:

a) El sesenta por ciento del monto a recuperar entre los propietarios que reciban un beneficio directo de la obra realizada; entendiéndose por tales, los propietarios de inmuebles ubicados en la circunscripción territorial determinada por la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito; y,

b) El cuarenta por ciento del monto a recuperar entre los propietarios de inmuebles que reciban el beneficio de la obra ejecutada, excluyendo los señalados en el literal anterior. La Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural, determinará los propietarios de

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

inmuebles que reciban este beneficio, pudiendo, de ser el caso, determinar este beneficio como general para todos los propietarios urbanos del cantón, y, en este caso, el pago total entre los propietarios urbanos del cantón Naranjito a prorrata del avalúo municipal.

Capítulo V

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE PARQUES, PLAZAS Y JARDINES

Art. 24.- Para efectos del pago de la contribución por parques, plazas y jardines; y otros elementos de infraestructura urbana similar, como mobiliario, iluminación ornamental, etc., se tendrán en cuenta el beneficio local o global que presten, según lo determine la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural y las empresas pertinentes.

Art. 25.- Las plazas, parques, jardines, de beneficio global, serán pagados de la siguiente forma:

- a) El cuarenta por ciento será prorrateado, sin excepción, entre las todas las propiedades del cantón naranjito.
- b) El sesenta por ciento restante será prorrateado, sin excepción entre todas las propiedades del cantón naranjito, en proporción al avalúo municipal del inmueble, según lo determine la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal.

Capítulo VI

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DEL MERCADO MUNICIPAL Y OTROS ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO SIMILAR

Art. 26.- Para efectos del pago de la contribución por el nuevo Mercado Municipal del Cantón Naranjito, y otros elementos de Equipamiento Urbano similar, como Salas de Velaciones, Cementerios, Centros Comerciales etc., se tendrán en cuenta el beneficio global que presten, según lo determine la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural y las empresas pertinentes.

Art. 27.- El Nuevo Mercado Municipal y los otros elementos de Equipamiento Urbano similar de beneficio global, serán pagados de la siguiente forma:

- a) Se establece que le monto de recuperación de la inversión de la obra del Mercado Municipal será el 20%, recuperables en un plazo de 10 años, que serán pagados conforme a los literales siguientes.
- b) El cuarenta por ciento del monto a recuperarse será prorrateado, sin excepción, entre las todas las propiedades del cantón naranjito, incluyendo los predios de los centros poblados.
- c) El sesenta por ciento del monto a recuperarse será prorrateado, sin excepción entre todas las propiedades del cantón naranjito, en proporción al avalúo municipal del inmueble, según lo determine la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal, incluyendo los predios de los centros poblados.
- d) El porcentaje de recuperación de inversión para los otros elementos de Equipamiento Urbano similar lo determinará la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural y las empresas pertinentes.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Capítulo VII

DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE PUENTES, TÚNELES, PASOS A DESNIVEL Y DISTRIBUIDORES DE TRÁFICO

Art. 28.- El porcentaje de recuperación de la inversión será entre el 5% y el 30%, según determine la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural en este capítulo, a prorrata del avalúo municipal de sus inmuebles. Estos beneficios siempre serán globales.

Título IV

DE LA LIQUIDACION, EMISION, PLAZO Y FORMA DE RECAUDACION

Art. 29.- Liquidación de la obligación tributaria. - Dentro de los sesenta días hábiles posteriores a la recepción de la obra, todas las dependencias involucradas emitirán los informes y certificaciones necesarias para la determinación de la contribución especial de mejoras por parte de la Dirección Financiera municipal o la dependencia de las empresas municipales que tengan esas competencias conforme su orgánico funcional y la consecuente emisión de las liquidaciones tributarias, dentro de los 30 días siguientes de recibidos estos informes y certificaciones. Los Directores Financiero y de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito o el funcionario competente de las empresas municipales coordinarán y vigilarán estas actuaciones.

El Tesorero Municipal o su similar de las empresas municipales será el responsable de la notificación y posterior recaudación, para lo cual se podrá utilizar la red de instituciones financieras.

Art. 30.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Naranjito suscribirá convenios con las empresas municipales, para la recuperación de valores por contribuciones de mejoras en las obras que ejecuten tales empresas, de acuerdo a las determinaciones constantes de esta ordenanza y con la participación por recuperación que se fije en dichos convenios.

Art. 31.- La emisión de los títulos de crédito, estará en concordancia con el Código Orgánico Tributario; su cobro se lo realizará de acuerdo a lo establecido en el Art. 25.

Título V

PAGO Y DESTINO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art. 32.- Forma y época de pago. - El plazo para el cobro de toda contribución especial de mejoras será de hasta veinte años, como máximo, cuando las obras se realicen con fondos propios. En las obras ejecutadas con otras fuentes de financiamiento, la recuperación de la inversión, se efectuará de acuerdo a las condiciones del préstamo; sin perjuicio de que, por situaciones de orden financiero, el pago se lo haga con plazos inferiores a los estipulados para la cancelación del préstamo, así mismo, se determinará la periodicidad del pago. Tal determinación tomará la dirección financiera municipal y de sus empresas.

Al vencimiento de cada una de las obligaciones y estas no fueran satisfechas, se recargan con el interés por mora tributaria, en conformidad con el código tributario. La acción coactiva o



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

cualquier otro mecanismo de cobro se efectuará en función de mantener una cartera que no afecte las finanzas municipales.

No obstante, lo establecido, los contribuyentes podrán acogerse a los beneficios de facilidades de pago constantes en el Código Tributario, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en el mismo código.

Art. 33.- De existir copropietarios o coherederos de un bien gravado con la contribución, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito y sus empresas podrán exigir el cumplimiento de la obligación a uno, a varios o a todos los copropietarios o coherederos, que son solidariamente responsables en el cumplimiento del pago. En todo caso, manteniéndose la solidaridad entre copropietarios o coherederos, en caso de división entre copropietarios o de partición entre coherederos de propiedades con débitos pendientes por concepto de cualquiera contribución especial de mejoras, éstos tendrán derecho a solicitar la división de la deuda tributaria a las direcciones financieras municipales o de sus empresas, previa a la emisión de los títulos de crédito.

Art. 34.- Transmisión de dominio de propiedades gravadas. - Para la transmisión de dominio de propiedades gravadas, se sujetará a lo establecido en el Código Tributario.

Art. 35.- Reclamos de los contribuyentes. - Los reclamos de los contribuyentes, si no se resolvieren en la instancia administrativa, se tramitarán por la vía contencioso-tributaria.

Art. 36.- Destino de los fondos recaudados. - El producto de las contribuciones especiales de mejoras, determinadas en esta ordenanza, se destinará, únicamente, al financiamiento de las respectivas obras. En el caso de obras no financiadas o ejecutadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito o sus empresas, se creará un fondo destinado hasta por un 50% de la recaudación efectiva el que podrá ser utilizado para cubrir el costo total o parcial en la ejecución de obras con beneficio a sectores vulnerables, de acuerdo al estudio socio económico elaborado por la Unidad de Bienestar Social y la Dirección Financiera. La Dirección de Planificación junto con Obras Públicas y Catastros, determinarán los costos que no deberán ser considerados como base de cálculo de la contribución especial de mejoras, en los sectores vulnerables. Los costos restantes se distribuirán en función de los artículos anteriores.

TITULO VI

DE LAS REBAJAS ESPECIALES Y RÉGIMEN DE SUBSIDIOS.

Art. 37.- Rebajas especiales.- Previo al establecimiento del tributo por contribución especial de mejoras de los inmuebles de contribuyentes que siendo propietarios de uno o más predio, solo serán beneficiarios en un solo predio siempre y cuando sean adultos mayores y todas las mencionadas en el artículo 2 de la ley orgánica de discapacidad, se disminuirá el costo prorrateado al predio los costos de estudios, fiscalización dirección técnica y de financiamiento que tenga la obra en la parte de la propiedad.

De manera previa a la liquidación del tributo los propietarios que sean beneficiarios de la disminución de costos para el establecimiento de la contribución especial, presentarán ante la Dirección Financiera Municipal o la dependencia que tenga esa competencia en las

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

empresas municipales conforme su orgánico funcional, en su caso, una petición debidamente justificada a la que adjuntará:

- a) Las personas de la tercera edad, copia de la cédula de ciudadanía;
- b) Las personas discapacitadas presentarán copia del carnet otorgado por el CONADIS;

La Unidad de Avalúos y Catastros certificará que los solicitantes tuvieron un solo predio, para lo cual el peticionario deberá presentar el certificado del Registro de la Propiedad en el que consten los predios que posee en la jurisdicción cantonal de Naranjito.

De cambiar las condiciones que dieron origen a la consideración de la disminución del costo, se reliquidará el tributo sin considerar tal disminución desde la fecha en la que las condiciones hubiesen cambiado, siendo obligación del contribuyente notificar a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito o de la Empresa Municipal respectiva el cambio ocurrido, inmediatamente de producido, so pena de cometer el delito de defraudación tipificado en el Código Tributario.

Aquellos contribuyentes que obtengan el beneficio referido en éste artículo proporcionando información equivocada, errada o falsa pagarán el tributo íntegro con los intereses correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades legales sean civiles o penales respectivos.

Art. 38.- Las propiedades declaradas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito como monumentos históricos, no causarán, total o parcialmente, el tributo de contribución especial de mejoras y no generará obligación tributaria alguna.

Para acogerse a este beneficio, los propietarios de estos bienes deberán solicitar al Alcalde el trámite respectivo, quien encargará a la Unidad competente que informe al Director Financiero, si el bien constituye un monumento histórico y sobre su estado de conservación y mantenimiento.

Si dicho bien se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, la Dirección Financiera dictará la resolución respectiva, de lo contrario negará la solicitud.

Se consideran monumentos históricos beneficiarios del no pago de contribuciones especiales de mejoras, todos aquellos que hayan recibido tal calificación por parte del Concejo Cantonal, previo informe de la Comisión respectiva.

No se beneficiarán del no pago de contribuciones especiales de mejoras, las partes del inmueble que estén dedicadas a usos comerciales que generen renta a favor de sus propietarios.

Art. 39.- La cartera de contribución especial de mejoras podrá servir, total o parcialmente, para la emisión de bonos municipales, garantía o fideicomiso u otra forma de financiamiento que permita sostener un proceso de inversión en obra pública municipal, en el cantón Naranjito.

Art. 40.- Con el objeto de bajar costos y propiciar la participación ciudadana en la ejecución de obras públicas que sean recuperables vía contribución especial de mejoras, el Gobierno Autónomo Descentralizado y sus empresas podrán, a su arbitrio, recibir aportes, en dinero, de propietarios de inmuebles en las áreas urbanas del cantón Naranjito; emitiendo en favor de estos documentos de pago anticipado (notas de crédito) de la contribución especial de

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

mejoras por las obras a ejecutarse con tales contribuciones y en beneficio de esos mismos propietarios. Los incentivos para aquellos contribuyentes que realicen pagos anticipados, se establece de la siguiente manera:

- a) Aquellos que anticipen el 100% de la Contribución, serán beneficiados con un descuento del 20%.
- b) Aquellos que anticipen entre el 50% al 99% de la Contribución, serán beneficiados con un descuento del 10%.
- c) Aquellos que anticipen entre el 10% al 49% de la Contribución, serán beneficiados con un descuento del 5%.

Art. 41.- Los aportes en trabajo comunitario deberán ser valorados a precio de mercado por las Direcciones de Obras Públicas y Financiera y ser imputados a la liquidación definitiva como pago previo por el propietario beneficiario.

Art. 42.- Independientemente de la suscripción de actas de entrega recepción de obras ejecutadas, producido el beneficio real, el Gobierno Autónomo Descentralizado y sus empresas, podrán efectuar liquidaciones parciales de crédito por contribución especial de mejoras, por obras ejecutadas en el cantón Naranjito. En este caso, las liquidaciones parciales serán imputables al título definitivo.

Art. 43.- El Concejo Cantonal autorizará y concederá licencias a los particulares, para que ejecuten obras que puedan pagarse mediante la contribución especial de mejoras; determinando, en tales licencias, los costos máximos de las obras, el sistema de pago por contribución de mejoras, y la fuente de pago de tales licencias, concesiones o cualquier forma reconocida por el derecho administrativo. Los títulos de crédito se emitirán cuando las obras sean entregadas, a satisfacción del Gobierno Autónomo Descentralizado o de sus empresas, previa fiscalización de las mismas.

TÍTULO VII

DEL GOBIERNO ELECTRÓNICO Y TRANSPERENCIA DE INFORMACION.

Art. 44.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Naranjito y sus empresas suscribirán convenios con las instituciones financieras para la recaudación de los créditos por contribución especial de mejoras. A su vez, el GAD suscribirá convenios con las empresas que presten servicios públicos, para la recaudación de las contribuciones de mejoras que tengan relación con los servicios que brinden tales empresas.

Art. 45.- Los contribuyentes, podrán realizar pagos anticipados a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Naranjito o sus empresas, como abono o cancelación de sus obligaciones. En estos casos se liquidarán tales valores a la fecha de pago.

TÍTULO VIII

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Hasta que la Dirección de Obras Públicas presente el detalle de las obras ejecutadas desde el presente año con sus respectivos valores y el área de influencia de las mismas, con el fin de que la Unidad de Avalúos y Catastros de acuerdo a la base de datos

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

se procederá al cálculo de la contribución especial de mejoras de conformidad a lo que establece la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - Previo a emitir títulos de créditos por CEM, el concejo municipal de naranjito resolverá mediante resolución cuales son las obras a considerar, respetando las consideraciones previstas en esta ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.-Todas las obras, según determinación de la Dirección de Planificación Proyectos Urbano & Rural o las direcciones técnicas correspondientes de las empresas municipales, determinarán, de manera previa a su ejecución el tiempo de vida útil de las mismas, en cuyos períodos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito y sus empresas, garantizarán el cuidado, mantenimiento y protección de tales obras, sin que en esos lapsos, se puedan imponer contribuciones adicionales a las obras ejecutadas y por cargo a su mantenimiento y conservación.

SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito emitirá un documento técnico firmado por el Director de Obras Públicas Municipal y fiscalización, en los que consten los años de garantía que tiene cada una de las obras, a fin de que no se duplique el pago.

TERCERA. - La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjito, y de su publicación en el Registro Oficial, y página web de la institución.

Anexo 1 factor K. métodos para determinar el valor del terreno por metro cuadrado.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Deróguese la ordenanza para la aplicación y cobro de la contribución especial de mejoras por obras ejecutadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Naranjito que fue aprobada por el Concejo Municipal de Naranjito en sesiones ordinarias realizadas en los diecisiete y veintitrés días de mayo de 2012, y demás ordenanza expedida por el Concejo Municipal, sobre la misma materia en relación a la contribución especial de mejoras y las demás que se contraponga a la aplicación de la presente Ordenanza.

Anexo 1 factor K. métodos para determinar el valor del terreno por metro cuadrado.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjito, a los diez días del mes de julio del dos mil veinte.




LCDO. MAXIMO BETANCOURTH

ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO



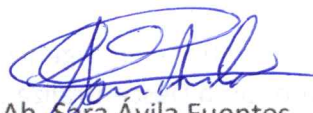

Ab. Sara Ávila Fuentes

Ab. Sara Ávila Fuentes

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL CANTON NARANJITO

CERTIFICO: Que la presente **LA ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN, RECUPERACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Naranjito en sesiones extraordinaria y ordinaria celebradas el treinta de junio y tres de julio del 2020.

Naranjito, 10 de julio del 2020

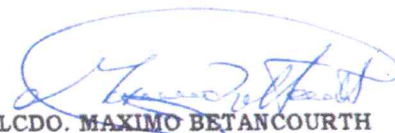


Ab. Sara Ávila Fuentes

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL CANTON NARANJITO



ALCALDIA DEL CANTON NARANJITO. - De conformidad como lo establecido en el Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO "LA ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN, RECUPERACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN, PROVINCIA DEL GUAYAS"**, y por cuanto dicha ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la Republica, ordeno su promulgación conforme lo dispone el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. **CÚMPLASE.** -
Naranjito 10 de Julio del 2020


LCDO. MAXIMO BETANCOURTH

ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Lo Certifico. – Firmo la presente “LA ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN, RECUPERACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN, PROVINCIA DEL GUAYAS, a los diez días del mes de julio del 2020.-



Ab. Sara Ávila Fuentes

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL CANTON NARANJITO

A

N

E

X

O

S

ANEXO 01

Norma 1.0 Método del potencial de desarrollo o de máximo aprovechamiento

Para efectos del avalúo, se parte del valor máximo que un comprador pagaría por el terreno urbanizado. Este procedimiento, con base en las normas de zonificación establecidas en la regulación urbana, sirve para calcular el valor máximo que soportaría el terreno, a través de deducir el valor de la potencial construcción, su categoría, estructura y el uso que pueda desarrollarse en él. El cálculo se realizará mediante la aplicación de la siguiente ecuación matemática:

Donde,

$$Vt = \alpha * K * Pc * CosT$$

Vt = valor de terreno

α = porcentaje de incidencia del terreno en el proyecto

K = porcentaje área vendible (área útil)

Pc = precio del metro cuadrado de la construcción como nuevo

CosT = coeficiente de ocupación del suelo total (Cos Total).

Para la aplicación de este método se utilizará el formato que consta en el [Anexo A](#), en la cual consta un ejemplo desarrollado.

Norma 1.1 Factor α – Factor de porcentaje de incidencia del terreno en el proyecto

Este factor varía entre el 10% y 17%, dependiendo de las características de retiros, Cos en planta baja, Cos total, limitaciones urbanísticas, afectaciones y densidades que tenga el sector. De acuerdo a la categoría de edificación y uso se aplicará los siguientes rangos en porcentajes:

TABLA DE FACTORES DE PORCENTAJE DE INCIDENCIA DEL TERRENO EN UN PROYECTO

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR α
Construcción popular	Categoría A 10
Construcción económica	Categoría B 10 a 11
Construcción normal	Categoría C 11 a 12
Construcción primera	Categoría D 12 a 13
Construcción lujo	Categoría E 13 a 14
Comercio, oficinas, construcciones especiales	Categoría F 15 a 17

Tabla 1 Factores de porcentaje de incidencia del terreno en un proyecto

Anexo A Ficha para la determinación del valor del AIVA, mediante el uso del método del potencial

PROCESO VALORACIÓN	
---------------------------	--

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO POR M2 MÉTODO POTENCIAL DE DESARROLLO
--

INFORME AIVA N°	05060001		
CDLA			
Parroquia:	NONO		
Tipo de Estructura:	Ladrillo / Bloque		
Categorías de acabados	Categoría B		
Uso Principal:	CASA	1-3 pisos	
a: (% Incidencia del terreno en el Proyecto)		10.00	
k: (% del costo de obras comunales en relación al área útil sobre el área construida)		0,89	
Valor Tabla 3: (valor unitario por tipología constructiva)		218.00	USD/m2
Factor Uso:		1.00	
Vc: (valor de la construcción corregido)		218.00	USD/m2
Zonificación: (puos)		D302-80	
Cos Total % (puos)		160.00	%
DATOS DE LA MUESTRA			
Frente mínimo (puos)		10.00	
Fondo relativo		30.00	
Lote mínimo: (puos)		300.00	m2
DATOS DEL LOTE TIPO (LOTE A VALORAR)			
Frente lote Tipo (del estudio del aiv a):		15.00	m
Fondo lote Tipo (del estudio del aiv a):		30.00	m
Tamaño lote Tipo (del estudio del aiv a):		450.00	m2
DATOS DEL LOTE TIPO (LOTE A VALORAR)			
PT= $\alpha \times K \times Vc \times Cos\ Total$		31.0432	USD
FACTORES MASIVOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR			
Factor frente (Ff = $(Fa/Ft)^{0,25}$)		1.1067	1,1067
Factor fondo (Fp = $(Fot/fx)^{0,5}$)		1.0000	1,0000
Factor tamaño (fTM):		1.0000	1,0000
Factor localización en la manzana (fLM):	Intermedio 1	1.0000	1,0000
Factor forma (fFM):	Regular	1.0000	1,0000
Factor acceso al lote (fAC):	Calle	1.0000	1,0000
Factores masivos de acceso a servicios básicos e infraestructura			
Factor acceso a obras sanitarias (San):	Red Pública	1.0000	1.0000
Factor acceso a energía eléctrica (Eel):	Red Pública	1.0000	1.0000
Factor acceso al agua (Agu):	Red Pública	1.0000	1.0000
Factor acceso a infraestructura urbana (ABu):	Aceras con bordillos	1.0000	1.0000
Factor de acceso a servicios básicos e infraestructura			1,0000
Factor total de corrección masiva del valor			1,1067
FACTORES PUNTALES DE CORRECCIÓN DEL VALOR			
Topografía (a partir de los 15% de pendiente referencial D)	Diferencia de cota (Dist. Vertical)		m
	Distancia Horizontal		m
	Pendiente referencial (D)	# DIV/01	%
	Pendiente Ascendente	# DIV/01	1,0000
	Diferencia de cota (Dist. Vertical)		m
	Distancia Horizontal		m
	Pendiente referencial (D)	# DIV/01	%
	Pendiente Descendente	# DIV/01	1,0000
Uso del sector:	Uso del sector		1,0000
Fd=(potencialidad suelo, zonif más 4 pisos):	Zonificación		1,0000
Factor demérito cuando la muestra es PH	Factor demérito muestra en PH		1,0000
Factor total de corrección puntual del valor			1,0000
VALOR DE SUELO CORREGIDO			
Valor suelo afectado factores de corrección masivos y puntuales		34.36	USD
VALOR FINAL		35,00	USD/M2
OBSERVACIONES:			

Norma 1.2 Factor K

Considerando que, no toda el área de construcción en un proyecto es área útil vendible, se determina el factor K, comprendido entre un rango del 0.84 al 0.90, en relación al área útil sobre el área construida, se considerarán los siguientes porcentajes:

TABLA PARA LA DETERMINACION DEL FACTOR "K"

TIPO DE CONSTRUCCIÓN		FACTOR K
Construcción popular	Categoría A	0.90
Construcción económica	Categoría B	0.89
Construcción normal	Categoría C	0.87
Construcción primera	Categoría D	0.86
Construcción lujo	Categoría E	0.85
Comercio, oficinas, construcciones especiales	Categoría F	0.84

Tabla 2 Tabla para la determinación del factor "k"

Norma 1.3 Precio venta del metro cuadrado útil de la construcción

Para establecer el precio del metro cuadrado de la construcción (Pc) se considerará según las tipologías constructivas predominantes en el sector de estudio y el valor del metro cuadrado de la construcción establecida en la Ordenanza de valoración vigente. De no existir una clara definición de tipologías constructivas se procederá a verificar aquellas más próximas y sus tendencias.

Norma 1 Coeficiente de ocupación del suelo total – CosT

Se aplicará el coeficiente establecido en la regulación urbana vigente para el sector.