



## **ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos deban realizar de manera obligatoria la actualización general del catastro, la valoración de la propiedad urbana y rural y la revisión del impuesto predial que regirá cada Bienio. El GAD Portoviejo, contempla en su modelo de gestión ser un cantón inclusivo y con rostro humano como una visión al 2031. En donde la población sea saludable, exista la cohesión social y la alta competitividad económica en el marco de una amplia cobertura de servicios e infraestructura pública, generando sostenibilidad y desarrollo integral en los sectores urbano y rural, con énfasis en sus aspiraciones y necesidades.

El GAD Portoviejo, contempla en su modelo de gestión ser un cantón inclusivo y con rostro humano como una visión al 2031. En donde la población sea saludable, exista la cohesión social y la alta competitividad económica en el marco de una amplia cobertura de servicios e infraestructura pública, generando sostenibilidad y desarrollo integral en los sectores urbano y rural, con énfasis en sus aspiraciones y necesidades.

Este modelo de desarrollo como visión en el 2031, contempla cuatro ejes estratégicos en el ámbito Humano, Territorial, Económico e Institucional; que, son parte de la consigna Crecemos Juntos. En ese aspecto, va orientado a incrementar el nivel de participación de la ciudadanía, el bienestar integral de la población urbana y rural, regular el espacio marino costero incrementando los servicios de infraestructura pública para el desarrollo económico y el posicionamiento turístico y cultural del cantón Portoviejo, con el propósito de generar recursos que permitan sostenibilidad institucional.

Esta regulación corresponde la revisión y actualización del monto del impuesto predial urbano y rural que regirá para el Bienio 2024-2025, que contempla como carácter progresivo la aplicación básica del valor catastral imponible, la regulación por fracción excedente del mismo valor catastral, que van desde valores diferentes para predios urbanos y rurales.

### **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

#### **CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, hace alusión al principio de legalidad, indicando que *“Las instituciones del Estado, sus organismos,*



*dependencias, las y los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de Autonomía Política, Administrativa y Financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión de territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”;*

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, señala *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos”. (...)* La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su primer inciso establece que: *“Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa”;*

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

Que, el artículo 491 literal a) y b) y 492 del COOTAD, ordena que, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales: *“el impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural”;* y, dispone a las municipalidades reglamentar mediante ordenanza el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad;



Que, el artículo 495 del COOTAD, señala que *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios”*. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular;

Que, el artículo 496 y 497 del COOTAD, determina que *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales les corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, y que es obligación de estos gobiernos municipales actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa”*. Y señala 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;

Que, del artículo 503 al 524 del COOTAD, se dispone las regulaciones a los impuestos urbanos y rurales y sus formas de determinación de los sectores sujetos a estas disposiciones conforme a las reglas establecidas;

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé el dominio, como un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, de conformidad con las disposiciones de 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;

Que, el artículo 603 del Código Civil, señala que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción;

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

Que, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial urbano y rural que regirá para el bienio 2024-2025; así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria de los impuestos en el cantón Portoviejo;



Que, mediante MEMORANDO GADMP-2023-DFIN-0287 de fecha 19 de octubre de 2023, la Dirección Financiera Municipal, conjuntamente con el señor Alcalde, remiten a tratamiento la Ordenanza que Regula la Determinación y Cobro del Impuesto Predial a los Predios Urbanos y a los Predios Rurales del cantón Portoviejo para el Bienio 2024-2025, de conformidad al artículo 60.e) del COOTAD;

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS  
IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL  
QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025**

---

**TÍTULO I  
DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Concepto.-** Obligación tributaria es el vínculo jurídico personal, existente entre el GAD Portoviejo y los contribuyentes, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación en dinero sobre la base del hecho generador previsto en esta normativa cantonal.

**Artículo 2.- Fuente de obligación tributaria.-** El GAD Portoviejo, es la fuente de obligación tributaria en la regulación mediante ordenanza de la recaudación de los impuestos municipales en uso de la facultad conferida por la ley.

**Artículo 3.- Ámbito.** - Esta Ordenanza establece el régimen tributario de cumplimiento obligatorio para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios; o, poseionarios constituidos, de bienes inmuebles dentro del cantón Portoviejo.

**Artículo 4.- Objetivo.** - La presente Ordenanza, tiene como objetivo la actualización de los impuestos sobre la propiedad urbana y la propiedad rural que regirán para el bienio 2024-2025.

**Artículo 5.- Hecho Generador.** - Se entiende por hecho generador la configuración del presupuesto que se recaude del impuesto sobre la propiedad urbana y la propiedad rural en el cantón Portoviejo.



**Artículo 6.- Sujeto del impuesto.** - El ente público acreedor del tributo al impuesto sobre la propiedad urbana y la propiedad rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

**Artículo 7.- Posesión de propiedad urbana y rural.** - Los poseedores que se encuentren en propiedades urbana y rural, para considerarse sujeto pasivo del impuesto, deberán demostrar el tiempo de posesión establecido por la ley y normas de carácter general, sobre la tenencia con ánimo de señor y dueño; pacífica e ininterrumpida; y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose el uso o habitación, mediante la constitución del justo título.

## **CAPÍTULO II DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS**

### **Sección I**

#### **Especificación de los impuestos en la propiedad urbana**

**Artículo 8.- Sujeto pasivo de la propiedad urbana.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicio municipal, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**Artículo 9.- Determinación del valor de los predios.-** 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 la ley; y de normas de carácter general, sobre 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.

**Artículo 10.- Deducciones tributarias.** - Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, de conformidad a lo establecido en la ley; y, de normas de carácter general.

**Artículo 11.- Banda impositiva.** - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %).



**Artículo 12.- Valor catastral de propietarios de varios predios.** - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

### **CAPÍTULO III DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES**

#### **Sección I Especificación de los impuestos en la propiedad rural**

**Artículo 13.- Sujeto pasivo de la propiedad rural.** - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

**Artículo 14.- Valoración de los predios rurales.**- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; respecto del 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.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

**Artículo 15.- Banda impositiva.** - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil ( $0,25 \times 1000$ ) ni superior al tres por mil ( $3 \times 1000$ ).

**Artículo 16.- Valor Imponible.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Artículo 17.- Deducciones.** - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las deducciones establecidas en la ley; y, demás normas de carácter general, respecto del valor de la propiedad.



**CAPÍTULO IV  
DE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO  
EDIFICADOS Y EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATE**

**Sección I  
De la especificación de los inmuebles no edificados**

**Artículo 18.- Impuesto a los inmuebles no edificados.** - Se establecerá un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de conformidad a la regulación establecida en la ley.

**Artículo 19.- Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.-** Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata, cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo a las alícuotas establecidas en la ley; y de más normas de carácter general.

**CAPÍTULO V  
DE LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL**

**Sección I  
Del impuesto predial urbano**

**Artículo 20.- Cobro del impuesto urbano.** - El GAD Portoviejo, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente. Esta será el que resulte de aplicar las tarifas que consta en la siguiente tabla:

**Tarifa para la determinación del Impuesto Predial Urbano**

Avalúo Fracción Básica (USD \$)	Avalúo Fracción Excedente (USD \$)	Tarifa a la Fracción Básica (USD \$)	Tarifa a la Fracción Excedente (1x1000)
0	9,850.00		1.00
9,850.01	39,400.00	9.85	1.10
39,400.01	80,376.00	42.36	1.20
80,376.01	129,232.00	91.53	1.40
129,232.01	268,708.00	159.37	1.80
268,708.01	520,080.00	410.43	2.00
520,080.01	En Adelante	913.17	2.20



**Artículo 21.- Pago del impuesto urbano.** - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad que el GAD Portoviejo, notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

**Artículo 22.- Recargo sobre el pago del impuesto predial urbano.** - Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

**Artículo 23.- Exclusividad del impuesto predial urbano.** - El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales. Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social.

## **Sección II**

### **Del impuesto predial rural**

**Artículo 24.- Forma y plazo para el pago del impuesto.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas,





tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley. Detallados a continuación:

**Tarifa para la determinación del Impuesto Predial Rural**

Avalúo Fracción Básica (USD \$)	Avalúo Fracción Excedente (USD \$)	Tarifa a la Fracción Básica (USD \$)	Tarifa a la Fracción Excedente (1x1000)
0	5,910.00		0.40
5,910.01	39,400.00	2.36	0.50
39,400.01	118,594.00	19.11	0.60
118,594.01	246,250.00	66.63	0.70
246,250.01	347,508.00	155.98	0.80
347,508.01	554,752.00	236.99	1.00
554,752.01	En Adelante	444.24	1.20

**Artículo 25.- Pago en dividendos.-** Los contribuyentes podrán pagar la totalidad del impuesto predial rural en un solo pago o en dos dividendos, teniendo derecho al 10 % de descuento conforme los siguientes plazos:

IMPUESTO PODRÁ PAGARSE EN LOS SIGUIENTES DIVIDENDOS	DESCUENTO POR PRONTO PAGO	
	PAGO HASTA	% DE DESCUENTO
PAGO TOTAL (primero y segundo dividendo)	14 DE FEBRERO	10%
PRIMER DIVIDENDO	14 DE FEBRERO	10%
SEGUNDO DIVIDENDO	17 DE AGOSTO	10%

**CAPÍTULO VI  
DE LAS EXENCIONES**

**Artículo 26.- Concepto.** - Exención o exoneración tributaria es la exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social. Sólo mediante disposición expresa de la ley, se podrá establecer exenciones



tributarias. En ellas se especificarán los requisitos para su reconocimiento o concesión a los beneficiarios, los tributos que comprenda, si es total o parcial, permanente o temporal.

No se podrá modificar o alterar el sentido de la norma ni crear obligaciones impositivas o establecer exenciones no previstas en ella. En virtud de ello, no pueden crearse tributos, exenciones ni las demás materias jurídicas reservadas a la ley.

**Artículo 27.- Exención del impuesto municipal urbano.** - Están exentas del pago de los impuestos las propiedades previstas en la normativa orgánica municipal.

**Artículo 28.- Exención a predios calificados en riesgo alto.-** Los predios calificados en riesgo alto, estarán exentos del cobro del impuesto predial, tasas y contribución especial por mejoras, siempre que cuente con el informe favorable por parte del área municipal de Riesgos; y, que no tengan ningún uso por haber sufrido la afectación. Estos predios constarán en el catastro solo para fines estadísticos, en caso que no se registre en el informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgo (IRRUR), el área municipal deberá certificar el estado de riesgo alto de los predios.

**Artículo 29.- Exenciones temporales.** - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, las propiedades previstas en la normativa orgánica municipal.

**Artículo 30.- Exención del impuesto municipal rural.** - Están exentas del pago de impuesto predial rural; las propiedades previstas en la normativa orgánica municipal.

**Artículo 31.- Exenciones de los sujetos pasivos.** - Los sujetos pasivos propietarios o poseedores constituidos gozarán de las exenciones establecidas en la normativa orgánica territorial; así como, demás leyes especiales y reglamentos. En aplicación a los siguientes cuadros: **ANEXO 1**

## DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.** - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás normativa conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**Segunda.** - En efecto de las circunstancias que devienen incidentalmente del terremoto que afectó a las y los contribuyentes en implantar una edificación en las propiedades afectadas por el terremoto en el cantón Portoviejo; estas estarán exentas del recargo por inmuebles no edificados, siempre que consten en el catastro municipal como afectados por el terremoto.



### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**Primera.** - El impuesto adicional a los inmuebles no edificados que tengan afectación por proyecciones viales, zonas de alto riesgo, planes urbanísticos complementarios, equipamiento y sistema verde, regirán una vez efectuado el proceso de actualización del Plan Portoviejo 2035, respecto de esta materia.

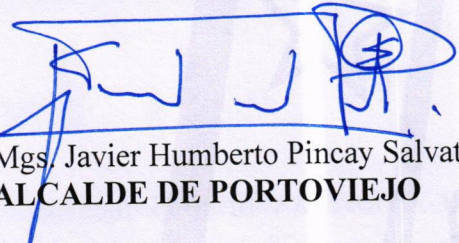
### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

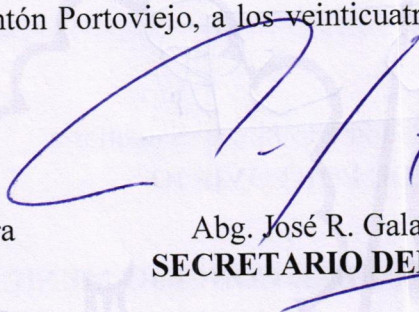
**Única.** - Quedan derogadas todas las Ordenanzas creadas sobre esta materia que fueron expedidas anteriormente.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el 1 de enero de 2024, de conformidad al artículo 324 del COOTAD.

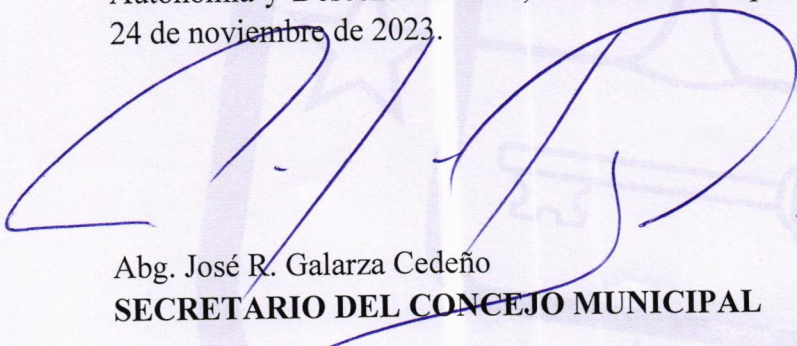
Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veinticuatro días del mes de noviembre de 2023.

  
Mgs. Javier Humberto Pincay Salvatierra  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO**

  
Abg. José R. Galarza Cedeño  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



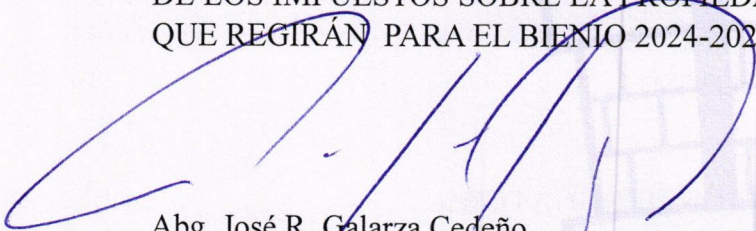
**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 26 de octubre y 24 de noviembre de 2023, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 24 de noviembre de 2023.

  
Abg. José R. Galarza Cedeño  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**



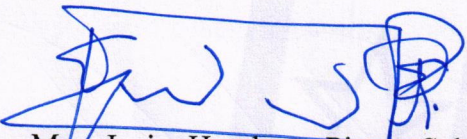


**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.-** En la ciudad de Portoviejo, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés, a las 11H00.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025.

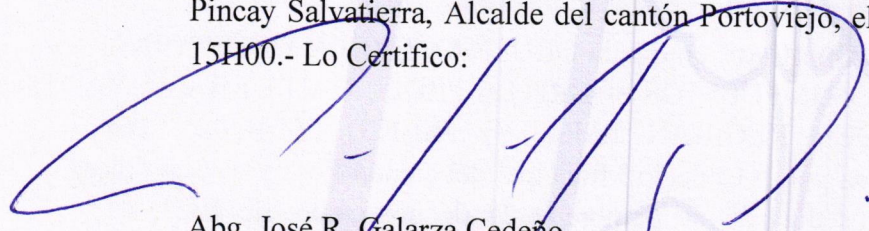
  
Abg. José R. Galarza Cedeño  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

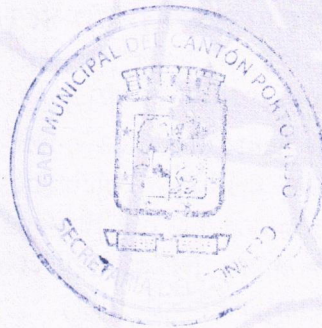


**ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.-** Portoviejo, 30 de noviembre de 2023.- 15H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA QUE DETERMINA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y LA PROPIEDAD RURAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025, y procédase de acuerdo a la Ley.

  
Mgs. Javier Humberto Pincay Salvatierra  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.-** Proveyó y firmó el magister Javier Pincay Salvatierra, Alcalde del cantón Portoviejo, el jueves 30 de noviembre de 2023.- 15H00.- Lo Certifico:

  
Abg. José R. Galarza Cedeño  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**





## ANEXO 1

<b>IMPUESTO PREDIAL URBANO</b>	
Propiedades exentas del pago del impuesto predial urbano	a) Los predios unifamiliares con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
	b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
	c) 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; Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
	d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública siempre que estén destinados a dichas funciones.
	e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación desde 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 sobre lo no expropiado.
Exención por los cinco años posteriores al de su terminación	f) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución de patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta ocho mil dólares.
	g) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda, se beneficiarán solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar.
	h) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
Exención por los dos años posteriores al de su terminación	i) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales f), g) y h) de este artículo, así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención aplicará a cada uno de ellos por separado, siempre y cuando puedan habitar individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

<b>IMPUESTO PREDIAL RURAL</b>	
	a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones unificadas del trabajador privado en general.



Propiedades exentas del pago del impuesto predial rural	b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público.
	c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien personas o empresas privadas.
	d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter y no persigan fines de lucro.
	e) Las tierras comunitarias de las comunas comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas.
	f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal.
	g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

LEYES ORGÁNICAS	
Se aplicará la exoneración tributaria a todas las personas que al momento de la emisión (1ero de enero) hayan cumplido 65 años de edad, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores.	Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores
Las personas con una discapacidad igual o mayor al 30% y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, que cumpla con el porcentaje antes descrito, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) sobre el pago del impuesto predial urbano y rural. 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 un proporcional al excedente.	Ley Orgánica de Discapacidades