

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón El Carmen: Que establece la normativa para la generación del impuesto rural para su aplicación en el cantón, en el bienio 2022 - 2023 2
- Cantón El Carmen: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos. 33
- Cantón Jama: Sustitutiva que reforma a la Ordenanza reformada que regula lo concerniente a la recaudación y administración de la contribución especial de mejoras..... 38
- Cantón Jama: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023 49

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución Política: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con literal i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán competencias exclusivas, y entre una de ellas: 9) Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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.

Que, el Art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales, respecto del control de la expansión urbana en predios rurales, señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en la Disposición Reformativa Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en el siguiente sentido: “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales se indican las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial.

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que el suelo rural de expansión urbana, es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana

será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Por lo expuesto, en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57; 139, 322, 494, 495, 496, 497, 501, 502, 504, 505, 514, 515, 516, 517 y 518 y siguientes del COOTAD, **EXPIDE** la:

**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA GENERACIÓN DEL
IMPUESTO RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN EL CARMEN – MANABÍ, EN
EL BIENIO 2022-2023**

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera Cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los impuestos establecidos en el COOTAD;

Art. 3.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 4. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1.- Identificación predial
- 2.- Tenencia
- 3.- Descripción del terreno
- 4.- Uso y calidad del suelo
- 5.- Descripción de las edificaciones

Art. 5.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD.- Para la valoración de las propiedades, conforme lo determina el COOTAD, se procederá de manera separada para el lote y las construcciones. En las construcciones a su vez, la valoración de la propiedad se aplicará para cada bloque de construcción. La valoración de la propiedad total de la construcción será la suma de los valores que se obtuvieren

con tal procedimiento. Por último, la valoración total de la propiedad, será la suma de los valores que se obtuvieren para el lote y la construcción.

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo más el valor de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos se describen a continuación:

a.- Valor del terreno (AVALÚOS DEL TERRENO)

El valor del avalúo individual del terreno está dado por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad, multiplicado por el factor de afectación de uso del suelo, resultado que se multiplica por la superficie del predio.

La fórmula para el avalúo individual del terreno será la siguiente:

$$VI = S \times Vsh \times Faus$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL PREDIO

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

Faus = FACTOR DE AFECTACIÓN USO SUELO

El valor de los sectores homogéneos se plantea en la siguiente tabla:

SECTOR	VALOR POR HECTÁREA
1	2.500,00
2	2.250,00
3	2.000,00
4	1.750,00
5	1.500,00
6	1.250,00
7	1.000,00
8	750,00
9	500,00
10	1.500,00
11	3.000,00
12	4.000,00
13	5.000,00
14	10.000,00
15	15.000,00
16	20.000,00
17	6.000,00
18	7.000,00
19	8.000,00

20	9.000,00
----	----------

El factor de afectación de uso del suelo será definido de la siguiente manera:

CODIGO	USO DE SUELO	FACTOR
1,00	AGRICOLA	1,00
2,00	GANADERIA	1,00
3,00	FORESTAL	1,00
4,00	AGRICOLA-GANADERIA	1,00
5,00	AGRICOLA-MINIFUNDIO	1,00
6,00	INDUSTRIAL	1,00
7,00	RECREACIONAL	1,00
8,00	HABITACIONAL	1,00
9,00	EDUCACIONAL	1,00
10,00	COMERCIAL	1,00
11,00	SALUD	1,00
12,00	RELIGIOSO	1,00
13,00	MILITAR	1,00
14,00	AGRICOLA-BIOACT.	1,00

b.- Valor de la edificación (AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN).- El avalúo de la construcción está constituido por la suma del valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Se aplica la siguiente formula:

$$Ae = A \times V \times C$$

Donde:

Ae = Avalúo individual de la edificación

A = Área de la edificación

V = Valor del metro cuadrado de la edificación

C = Coeficiente de afectación

Los valores de materiales de construcción se definen en el **Anexo 1**.

COEFICIENTE DE AFECTACIÓN: Estado y edad de conservación

La evaluación de este coeficiente se realiza sobre el tipo de material utilizado en la estructura, en la edad y en el porcentaje de conservación definido en la ficha catastral. Los factores se detallan en el Anexo 2.

Art. 6.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del avalúo de la propiedad de cada predio rural, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 7.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará calculando el valor de la propiedad por tarifa básica por mil según la siguiente tabla:

RANGO	DESDE - HASTA	TARIFA BASICA POR MIL	TARIFA EXCEDENTE POR MIL
1	0 - 5000	0,25	0,28
2	5001 - 10000	0,28	0,30
3	10001 - 15000	0,30	0,33
4	15001 - 18000	0,33	0,35
5	18001 - 20000	0,35	0,40
6	20001 - 25000	0,40	0,45
7	25001 - 30000	0,45	0,50
8	30001 - 35000	0,50	0,55
9	35001 - 40000	0,55	0,60
10	40001 - 45000	0,60	0,65
11	45001 - 50000	0,65	0,75
12	50001 - 60000	0,75	0,85
13	60001 - 70000	0,85	1,00
14	70001 - 80000	1,00	1,30
15	80001 - 100000	1,30	1,60
16	100001 - 150000	1,60	1,90
17	150001 - 200000	1,90	2,00
18	200001 - 500000	2,00	2,50

19	500001 - 1000000	2,50	2,90
20	1000001 - ADELANTE	3	

El valor del impuesto predial rural no podrá ser **MENOR** al generado en el año **2021** y se establece que el impuesto predial rural mínimo a pagar por predio será de \$12,00 (DOCE DÓLARES AMERICANOS).

Art. 8.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 9.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- La notificación del pago de los impuestos prediales, así como sus adicionales se realizará mediante publicación en la prensa, o de manera digital en la página web del Municipio o por cualquier medio disponible.

El Impuesto Predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobro.

El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. 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 a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 2 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%

Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 10.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Avalúos y Catastro, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 11.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 12.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 13.-SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Tributario.

Art. 14.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2022, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Se derogan todas las disposiciones legales de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, publicación en la Página Web Institucional y/o en el Registro Oficial; y, se aplicará para la determinación del impuesto predial rural del bienio 2022-2023.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**RODRIGO EGBER
MENA RAMOS**

Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN



Firmado electrónicamente por:
**HAMILTON
ANDRES RIVERA
ORTIZ**

Ab. Hamilton Andrés Rivera Ortiz
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 30 de diciembre del 2021, a las 15H15.
REMISIÓN.- En concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señor Alcalde, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA GENERACIÓN DEL IMPUESTO RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN EL CARMEN – MANABÍ, EN EL BIENIO 2022-2023**, misma que fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, en dos debates, en sesión ordinaria del día miércoles 29 de diciembre y sesión extraordinaria del día jueves 30 de diciembre del dos mil veintiuno, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**HAMILTON
ANDRES RIVERA
ORTIZ**

Abg. Hamilton Andrés Rivera Ortiz
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN. - El Carmen, 30 de diciembre del 2021 a las 15H50. **VISTOS.-** En uso de las facultades que me confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA GENERACIÓN DEL IMPUESTO RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN EL CARMEN – MANABÍ, EN EL BIENIO 2022-2023**, autorizo su promulgación y publicación conforme lo determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Ejecútese.



Firmado electrónicamente por:
**RODRIGO EGBER
MENA RAMOS**

Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**HAMILTON
ANDRES RIVERA
ORTIZ**

Abg. Hamilton Andrés Rivera Ortiz.
SECRETARIO GENERAL

ANEXOS:**ANEXO 1.- VALORES DE MATERIALES PARA EDIFICACION**

CATALOGO	MATERIAL	VALOR APLICAR
COLUMNAS Y PILASTRAS	ACERO	37.35
COLUMNAS Y PILASTRAS	CAÑA	18.16
COLUMNAS Y PILASTRAS	HORMIGON ARMADO	69.44
COLUMNAS Y PILASTRAS	MADERA COMUN	18.16
COLUMNAS Y PILASTRAS	MIXTO METAL / HORMIGON	37.35
CONTRAPISO	HORMIGON SIMPLE	23.48
CONTRAPISO	TIERRA	0.00
CONTRAPISO	CAÑA	7.02
ELECTRICAS	ALAMBRE EXTERIOR	12.30
ELECTRICAS	TUBERIA EXTERIOR	12.30
ELECTRICAS	EMPOTRADAS	30.19
ELECTRICAS	SOBREPUESTAS	12.30
ELECTRICAS	MIXTA	12.30

PAREDES	BLOQUE	41.43
PAREDES	CAÑA	13.58
PAREDES	MADERA COMUN	14.07
PAREDES	MADERA PROCESADA FINA	14.07
PAREDES	ZINC	52.70
REVESTIMIENTO CUBIERTA	ASBESTO	23.21
REVESTIMIENTO CUBIERTA	CADY PAJA	9.29
REVESTIMIENTO CUBIERTA	TEJA ORDINARIA	39.66
REVESTIMIENTO CUBIERTA	TEJA VIDRIADA	39.66
REVESTIMIENTO CUBIERTA	ZINC	9.29
REVESTIMIENTO CUBIERTA	STELL PANEL	51.33
REVESTIMIENTO CUBIERTA	PAJA	9.29
REVESTIMIENTO CUBIERTA	TEJA	39.66
REVESTIMIENTO PISO	ADOQUIN	39.12
REVESTIMIENTO PISO	ALFROMBRA	39.12
REVESTIMIENTO PISO	CERAMICA	37.42

REVESTIMIENTO PISO	CESPED SINTETICO	39.12
REVESTIMIENTO PISO	DUELA PROCESADA	79.37
REVESTIMIENTO PISO	ENCEMENTADO	39.12
REVESTIMIENTO PISO	PISO FLOTANTE	39.12
REVESTIMIENTO PISO	TABLON GRES	39.12
REVESTIMIENTO PISO	LAMINAS DE TOL CARRUJADO	39.12
REVESTIMIENTO PISO	MADERA COMUN/TABLA	39.12
REVESTIMIENTO PISO	MARMOL	188.87
REVESTIMIENTO PISO	MARMOLINA/MARMETON	56.69
REVESTIMIENTO PISO	PARQUET	39.12
REVESTIMIENTO PISO	PINTURA DE ALTO TRAFICO	39.12
REVESTIMIENTO PISO	PORCELANATO	39.12
REVESTIMIENTO PISO	TABLON	39.12
REVESTIMIENTO PISO	VINIL	10.94
REVESTIMIENTO PISO	BALDOSA DE CEMENTO	40.64
REVESTIMIENTO PISO	BALDOSA	40.64

REVESTIMIENTO PISO	GRANITO	39.12
TUMBADOS	YESO	16.55

ANEXO 2.- ESTADO Y EDAD DE CONSERVACIÓN

Los factores se detallan en la siguiente tabla.

ESTRUCTURA DE LA EDIFICACIÓN	EDAD	COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
HORMIGON ARMADO	1	1.0000	0.9959	0.8063	0.6103
HORMIGON ARMADO	2	1.0000	0.9921	0.7964	0.5874
HORMIGON ARMADO	3	1.0000	0.9889	0.7882	0.568
HORMIGON ARMADO	4	1.0000	0.9864	0.7815	0.5519
HORMIGON ARMADO	5	1.0000	0.9842	0.7757	0.5381
HORMIGON ARMADO	6	1.0000	0.9824	0.7708	0.5263
HORMIGON ARMADO	7	1.0000	0.9808	0.7665	0.516
HORMIGON ARMADO	8	1.0000	0.9793	0.7627	0.5068
HORMIGON ARMADO	9	1.0000	0.9781	0.7593	0.4985
HORMIGON ARMADO	10	1.0000	0.9769	0.7562	0.4911
HORMIGON ARMADO	11	1.0000	0.9758	0.7534	0.4843

HORMIGON ARMADO	12	1.0000	0.9749	0.7508	0.478
HORMIGON ARMADO	13	1.0000	0.974	0.7484	0.4723
HORMIGON ARMADO	14	1.0000	0.9731	0.7462	0.4669
HORMIGON ARMADO	15	1.0000	0.9724	0.7442	0.4619
HORMIGON ARMADO	16	1.0000	0.9716	0.7422	0.4572
HORMIGON ARMADO	17	1.0000	0.971	0.7404	0.4528
HORMIGON ARMADO	18	1.0000	0.9703	0.7387	0.4486
HORMIGON ARMADO	19	1.0000	0.9697	0.737	0.4447
HORMIGON ARMADO	20	1.0000	0.9691	0.7355	0.441
HORMIGON ARMADO	21	1.0000	0.9686	0.734	0.4374
HORMIGON ARMADO	22	1.0000	0.968	0.7326	0.434
HORMIGON ARMADO	23	1.0000	0.9675	0.7313	0.4308
HORMIGON ARMADO	24	1.0000	0.967	0.73	0.4277
HORMIGON ARMADO	25	1.0000	0.9666	0.7288	0.4247
HORMIGON ARMADO	26	1.0000	0.9661	0.7276	0.4219
HORMIGON ARMADO	27	1.0000	0.9657	0.7264	0.4191

HORMIGON ARMADO	28	1.0000	0.9653	0.7253	0.4165
HORMIGON ARMADO	29	1.0000	0.9649	0.7243	0.4139
HORMIGON ARMADO	30	1.0000	0.9645	0.7233	0.4115
HORMIGON ARMADO	31	1.0000	0.9641	0.7223	0.4091
HORMIGON ARMADO	32	1.0000	0.9638	0.7213	0.4068
HORMIGON ARMADO	33	1.0000	0.9634	0.7204	0.4045
HORMIGON ARMADO	34	1.0000	0.9631	0.7195	0.4024
HORMIGON ARMADO	35	1.0000	0.9628	0.7186	0.4003
HORMIGON ARMADO	36	1.0000	0.9625	0.7178	0.3982
HORMIGON ARMADO	37	1.0000	0.9621	0.717	0.3963
HORMIGON ARMADO	38	1.0000	0.9618	0.7162	0.3943
HORMIGON ARMADO	39	1.0000	0.9616	0.7154	0.3925
HORMIGON ARMADO	40	1.0000	0.9613	0.7146	0.3906
HORMIGON ARMADO	41	1.0000	0.961	0.7139	0.3889
HORMIGON ARMADO	42	1.0000	0.9607	0.7132	0.3871
HORMIGON ARMADO	43	1.0000	0.9605	0.7125	0.3854

HORMIGON ARMADO	44	1.0000	0.9602	0.7118	0.3838
HORMIGON ARMADO	45	1.0000	0.9599	0.7111	0.3822
HORMIGON ARMADO	46	1.0000	0.9597	0.7104	0.3806
HORMIGON ARMADO	47	1.0000	0.9595	0.7098	0.379
HORMIGON ARMADO	48	1.0000	0.9592	0.7092	0.3775
HORMIGON ARMADO	49	1.0000	0.959	0.7086	0.376
HORMIGON ARMADO	50	1.0000	0.9588	0.708	0.3746
HORMIGON ARMADO	51	1.0000	0.9539	0.6952	0.3438
HORMIGON ARMADO	52	1.0000	0.9534	0.6936	0.3399
HORMIGON ARMADO	53	1.0000	0.9528	0.692	0.3361
HORMIGON ARMADO	54	1.0000	0.9522	0.6904	0.3323
HORMIGON ARMADO	55	1.0000	0.9516	0.6889	0.3285
HORMIGON ARMADO	56	1.0000	0.951	0.6873	0.3247
HORMIGON ARMADO	57	1.0000	0.9504	0.6857	0.3209
HORMIGON ARMADO	58	1.0000	0.9498	0.6841	0.3171
HORMIGON ARMADO	59	1.0000	0.9492	0.6825	0.3133

HORMIGON ARMADO	60	1.0000	0.9486	0.6809	0.3094
HORMIGON ARMADO	61	1.0000	0.948	0.6794	0.3056
HORMIGON ARMADO	62	1.0000	0.9474	0.6778	0.3018
HORMIGON ARMADO	63	1.0000	0.9468	0.6762	0.298
HORMIGON ARMADO	64	1.0000	0.9462	0.6746	0.2942
HORMIGON ARMADO	65	1.0000	0.9456	0.673	0.2904
HORMIGON ARMADO	66	1.0000	0.945	0.6715	0.2866
HORMIGON ARMADO	67	1.0000	0.9444	0.6699	0.2827
HORMIGON ARMADO	68	1.0000	0.9438	0.6683	0.2789
HORMIGON ARMADO	69	1.0000	0.9432	0.6667	0.2751
HORMIGON ARMADO	70	1.0000	0.9426	0.6651	0.2713
HORMIGON ARMADO	71	1.0000	0.942	0.6636	0.2675
HORMIGON ARMADO	72	1.0000	0.9415	0.662	0.2637
HORMIGON ARMADO	73	1.0000	0.9409	0.6604	0.2599
HORMIGON ARMADO	74	1.0000	0.9403	0.6588	0.2561
HORMIGON ARMADO	75	1.0000	0.9397	0.6572	0.2522

HORMIGON ARMADO	76	1.0000	0.9391	0.6556	0.2484
HORMIGON ARMADO	77	1.0000	0.9385	0.6541	0.2446
HORMIGON ARMADO	78	1.0000	0.9379	0.6525	0.2408
HORMIGON ARMADO	79	1.0000	0.9373	0.6509	0.237
HORMIGON ARMADO	80	1.0000	0.9367	0.6493	0.2332
HORMIGON ARMADO	81	1.0000	0.9361	0.6477	0.2294
HORMIGON ARMADO	82	1.0000	0.9355	0.6462	0.2256
HORMIGON ARMADO	83	1.0000	0.9349	0.6446	0.2217
HORMIGON ARMADO	84	1.0000	0.9343	0.643	0.2179
HORMIGON ARMADO	85	1.0000	0.9337	0.6414	0.2141
HORMIGON ARMADO	86	1.0000	0.9331	0.6398	0.2103
HORMIGON ARMADO	87	1.0000	0.9325	0.6382	0.2065
HORMIGON ARMADO	88	1.0000	0.9319	0.6367	0.2027
HORMIGON ARMADO	89	1.0000	0.9313	0.6351	0.1989
HORMIGON ARMADO	90	1.0000	0.9307	0.6335	0.195
HORMIGON ARMADO	91	1.0000	0.9301	0.6319	0.1912

HORMIGON ARMADO	92	1.0000	0.9295	0.6303	0.1874
HORMIGON ARMADO	93	1.0000	0.929	0.6288	0.1836
HORMIGON ARMADO	94	1.0000	0.9284	0.6272	0.1798
HORMIGON ARMADO	95	1.0000	0.9278	0.6256	0.176
HORMIGON ARMADO	96	1.0000	0.9272	0.624	0.1722
HORMIGON ARMADO	97	1.0000	0.9266	0.6224	0.1684
HORMIGON ARMADO	98	1.0000	0.926	0.6208	0.1645
HORMIGON ARMADO	99	1.0000	0.9254	0.6193	0.1607
HORMIGON ARMADO	100	1.0000	0.9248	0.6177	0.1569
MADERA	1	0.9884	0.9835	0.7881	0.5878
MADERA	2	0.9793	0.9681	0.7605	0.5417
MADERA	3	0.9724	0.9556	0.7376	0.5028
MADERA	4	0.9672	0.9453	0.7187	0.4702
MADERA	5	0.963	0.9366	0.7028	0.4426
MADERA	6	0.9592	0.9292	0.689	0.4188
MADERA	7	0.9562	0.9227	0.6771	0.398
MADERA	8	0.9533	0.9169	0.6664	0.3795
MADERA	9	0.9509	0.9118	0.6569	0.3629
MADERA	10	0.9487	0.9071	0.6483	0.3479
MADERA	11	0.9468	0.9029	0.6405	0.3342
MADERA	12	0.9449	0.899	0.6333	0.3217
MADERA	13	0.9432	0.8954	0.6266	0.31

MADERA	14	0.9416	0.8921	0.6204	0.2992
MADERA	15	0.94	0.889	0.6146	0.2892
MADERA	16	0.9387	0.886	0.6092	0.2797
MADERA	17	0.9374	0.8833	0.6041	0.2708
MADERA	18	0.9361	0.8807	0.5993	0.2625
MADERA	19	0.9351	0.8792	0.5948	0.2545
MADERA	20	0.934	0.8759	0.5905	0.247
MADERA	21	0.9329	0.8737	0.5864	0.2399
MADERA	22	0.9318	0.8715	0.5824	0.233
MADERA	23	0.9309	0.8695	0.5787	0.2265
MADERA	24	0.9299	0.8676	0.5751	0.2203
MADERA	25	0.9291	0.8657	0.5717	0.2143
MADERA	26	0.9283	0.8639	0.5684	0.2085
MADERA	27	0.9274	0.8622	0.5652	0.203
MADERA	28	0.9265	0.8606	0.5621	0.1977
MADERA	29	0.9258	0.869	0.5592	0.1926
MADERA	30	0.925	0.8574	0.5563	0.1876
MADERA	31	0.9244	0.8559	0.5536	0.1828
MADERA	32	0.9236	0.8545	0.5509	0.1782
MADERA	33	0.9229	0.8531	0.5483	0.1737
MADERA	34	0.9223	0.8517	0.5458	0.1693
MADERA	35	0.9217	0.8504	0.5434	0.1651
MADERA	36	0.921	0.8491	0.541	0.161
MADERA	37	0.9206	0.8479	0.5388	0.157
MADERA	38	0.9199	0.8467	0.5365	0.1531
MADERA	39	0.9192	0.8455	0.5343	0.1494
MADERA	40	0.9187	0.8444	0.5322	0.1457

MADERA	41	0.9183	0.8432	0.5302	0.1421
MADERA	42	0.9178	0.8422	0.5282	0.1386
MADERA	43	0.9172	0.8411	0.5262	0.1352
MADERA	44	0.9167	0.8401	0.5243	0.1319
MADERA	45	0.9162	0.839	0.5224	0.1286
MADERA	46	0.9158	0.838	0.5206	0.1254
MADERA	47	0.9153	0.8371	0.5188	0.1223
MADERA	48	0.9147	0.8361	0.517	0.1193
MADERA	49	0.9143	0.8352	0.5153	0.1163
MADERA	50	0.9138	0.8343	0.5136	0.1134
MADERA	51	0.9045	0.8152	0.4779	0.0513
MADERA	52	0.9034	0.8128	0.4735	0.0436
MADERA	53	0.9022	0.8104	0.4691	0.036
MADERA	54	0.9011	0.8081	0.4647	0.0283
MADERA	55	0.9	0.8057	0.4603	0.0206
MADERA	56	0.8987	0.8033	0.4558	0.0129
MADERA	57	0.8975	0.8009	0.4514	0.0053
MADERA	58	0.894	0.7985	0.447	0
MADERA	59	0.8852	0.7961	0.4426	0
MADERA	60	0.8764	0.7937	0.4382	0
MADERA	61	0.8676	0.7913	0.4338	0
MADERA	62	0.8586	0.789	0.4293	0
MADERA	63	0.8498	0.7866	0.4249	0
MADERA	64	0.841	0.7842	0.4205	0
MADERA	65	0.8322	0.7818	0.4161	0
MADERA	66	0.8234	0.7794	0.4117	0
MADERA	67	0.8146	0.777	0.4073	0

MADERA	68	0.8056	0.7746	0.4028	0
MADERA	69	0.7968	0.7722	0.3984	0
MADERA	70	0.788	0.7699	0.394	0
MADERA	71	0.7792	0.7675	0.3896	0
MADERA	72	0.7704	0.7651	0.3852	0
MADERA	73	0.7638	0.7627	0.3808	0
MADERA	74	0.7678	0.7603	0.3764	0
MADERA	75	0.772	0.7579	0.3719	0
MADERA	76	0.776	0.7555	0.3675	0
MADERA	77	0.78	0.7531	0.3631	0
MADERA	78	0.784	0.7507	0.3587	0
MADERA	79	0.7882	0.7484	0.3543	0
MADERA	80	0.7922	0.746	0.3499	0
MADERA	81	0.7964	0.7436	0.3454	0
MADERA	82	0.8004	0.7412	0.341	0
MADERA	83	0.8044	0.7388	0.3366	0
MADERA	84	0.8084	0.7364	0.3322	0
MADERA	85	0.8124	0.734	0.3278	0
MADERA	86	0.8164	0.7316	0.3234	0
MADERA	87	0.8206	0.7293	0.319	0
MADERA	88	0.8284	0.7269	0.3145	0
MADERA	89	0.8288	0.7245	0.3101	0
MADERA	90	0.8328	0.7221	0.3057	0
MADERA	91	0.8368	0.7197	0.3013	0
MADERA	92	0.8408	0.7173	0.2969	0
MADERA	93	0.8448	0.7149	0.2925	0
MADERA	94	0.849	0.7125	0.288	0

MADERA	95	0.8532	0.7102	0.2836	0
MADERA	96	0.8572	0.7078	0.2792	0
MADERA	97	0.8612	0.7054	0.2748	0
MADERA	98	0.8652	0.703	0.2704	0
MADERA	99	0.8692	0.7006	0.266	0
MADERA	100	0.8732	0.6982	0.2616	0
METÁLICA	1	1.0000	0.9939	0.803	0.6055
METÁLICA	2	1.0000	0.9883	0.7898	0.5777
METÁLICA	3	1.0000	0.9837	0.7789	0.5541
METÁLICA	4	1.0000	0.9799	0.7698	0.5345
METÁLICA	5	1.0000	0.9767	0.7622	0.5178
METÁLICA	6	1.0000	0.974	0.7557	0.5034
METÁLICA	7	1.0000	0.9716	0.75	0.4909
METÁLICA	8	1.0000	0.9695	0.7449	0.4797
METÁLICA	9	1.0000	0.9676	0.7404	0.4697
METÁLICA	10	1.0000	0.9659	0.7363	0.4606
METÁLICA	11	1.0000	0.9644	0.7325	0.4524
METÁLICA	12	1.0000	0.963	0.7291	0.4448
METÁLICA	13	1.0000	0.9616	0.7259	0.4378
METÁLICA	14	1.0000	0.9604	0.7229	0.4312
METÁLICA	15	1.0000	0.9593	0.7202	0.4252
METÁLICA	16	1.0000	0.9582	0.7176	0.4195
METÁLICA	17	1.0000	0.9572	0.7152	0.4141
METÁLICA	18	1.0000	0.9562	0.7129	0.409
METÁLICA	19	1.0000	0.9553	0.7107	0.4042
METÁLICA	20	1.0000	0.9545	0.7086	0.3997
METÁLICA	21	1.0000	0.9537	0.7067	0.3954

METÁLICA	22	1.0000	0.9529	0.7048	0.3913
METÁLICA	23	1.0000	0.9521	0.703	0.3873
METÁLICA	24	1.0000	0.9514	0.7013	0.3836
METÁLICA	25	1.0000	0.9507	0.6997	0.3799
METÁLICA	26	1.0000	0.9501	0.6981	0.3765
METÁLICA	27	1.0000	0.9495	0.6966	0.3731
METÁLICA	28	1.0000	0.9489	0.6951	0.3699
METÁLICA	29	1.0000	0.9483	0.6937	0.3668
METÁLICA	30	1.0000	0.9477	0.6924	0.3638
METÁLICA	31	1.0000	0.9472	0.691	0.3609
METÁLICA	32	1.0000	0.9466	0.6898	0.3581
METÁLICA	33	1.0000	0.9461	0.6885	0.3554
METÁLICA	34	1.0000	0.9456	0.6873	0.3528
METÁLICA	35	1.0000	0.9451	0.6862	0.3502
METÁLICA	36	1.0000	0.9447	0.6851	0.3478
METÁLICA	37	1.0000	0.9442	0.684	0.3454
METÁLICA	38	1.0000	0.9438	0.6829	0.343
METÁLICA	39	1.0000	0.9433	0.6819	0.3407
METÁLICA	40	1.0000	0.9429	0.6809	0.3385
METÁLICA	41	1.0000	0.9425	0.6799	0.3364
METÁLICA	42	1.0000	0.9421	0.6789	0.3342
METÁLICA	43	1.0000	0.9417	0.678	0.3322
METÁLICA	44	1.0000	0.9413	0.6771	0.3302
METÁLICA	45	1.0000	0.941	0.6762	0.3282
METÁLICA	46	1.0000	0.9406	0.6753	0.3263
METÁLICA	47	1.0000	0.9402	0.6744	0.3244
METÁLICA	48	1.0000	0.9399	0.6736	0.3226

METÁLICA	49	1.0000	0.9395	0.6728	0.3208
METÁLICA	50	1.0000	0.9392	0.672	0.319
METÁLICA	51	1.0000	0.9321	0.6549	0.2815
METÁLICA	52	1.0000	0.9312	0.6528	0.2769
METÁLICA	53	1.0000	0.9304	0.6507	0.2723
METÁLICA	54	1.0000	0.9295	0.6486	0.2676
METÁLICA	55	1.0000	0.9286	0.6465	0.263
METÁLICA	56	1.0000	0.9277	0.6444	0.2584
METÁLICA	57	1.0000	0.9269	0.6423	0.2537
METÁLICA	58	1.0000	0.926	0.6402	0.2491
METÁLICA	59	1.0000	0.9251	0.6381	0.2445
METÁLICA	60	1.0000	0.9242	0.636	0.2398
METÁLICA	61	1.0000	0.9234	0.6339	0.2352
METÁLICA	62	1.0000	0.9225	0.6318	0.2305
METÁLICA	63	1.0000	0.9216	0.6297	0.2259
METÁLICA	64	1.0000	0.9207	0.6276	0.2213
METÁLICA	65	1.0000	0.9198	0.6254	0.2166
METÁLICA	66	1.0000	0.919	0.6233	0.212
METÁLICA	67	1.0000	0.9181	0.6212	0.2074
METÁLICA	68	1.0000	0.9172	0.6191	0.2027
METÁLICA	69	1.0000	0.9163	0.617	0.1981
METÁLICA	70	1.0000	0.9155	0.6149	0.1935
METÁLICA	71	1.0000	0.9146	0.6128	0.1888
METÁLICA	72	1.0000	0.9137	0.6107	0.1842
METÁLICA	73	1.0000	0.9128	0.6086	0.1796
METÁLICA	74	1.0000	0.912	0.6065	0.1749
METÁLICA	75	1.0000	0.9111	0.6044	0.1703

METÁLICA	76	1.0000	0.9102	0.6023	0.1657
METÁLICA	77	1.0000	0.9093	0.6002	0.161
METÁLICA	78	1.0000	0.9084	0.5981	0.1564
METÁLICA	79	1.0000	0.9076	0.5959	0.1517
METÁLICA	80	1.0000	0.9067	0.5938	0.1471
METÁLICA	81	1.0000	0.9058	0.5917	0.1425
METÁLICA	82	1.0000	0.9049	0.5896	0.1378
METÁLICA	83	1.0000	0.9041	0.5875	0.1332
METÁLICA	84	1.0000	0.9032	0.5854	0.1286
METÁLICA	85	1.0000	0.9023	0.5833	0.1239
METÁLICA	86	1.0000	0.9014	0.5812	0.1193
METÁLICA	87	1.0000	0.9006	0.5791	0.1147
METÁLICA	88	1.0000	0.8997	0.577	0.11
METÁLICA	89	1.0000	0.8988	0.5749	0.1054
METÁLICA	90	1.0000	0.8979	0.5728	0.1008
METÁLICA	91	1.0000	0.8971	0.5707	0.0961
METÁLICA	92	1.0000	0.8962	0.5686	0.0915
METÁLICA	93	1.0000	0.8953	0.5664	0.0869
METÁLICA	94	1.0000	0.8944	0.5643	0.0822
METÁLICA	95	1.0000	0.8935	0.5622	0.0776
METÁLICA	96	1.0000	0.8927	0.5601	0.0729
METÁLICA	97	1.0000	0.8918	0.558	0.0683
METÁLICA	98	1.0000	0.8909	0.5559	0.0637
METÁLICA	99	1.0000	0.89	0.5538	0.059
METÁLICA	100	1.0000	0.8892	0.5517	0.0544
CAÑA	1	0.9378	0.9362	0.7395	0.5444
CAÑA	2	0.8775	0.8767	0.6646	0.4533

CAÑA	3	0.8287	0.8282	0.6026	0.3765
CAÑA	4	0.7904	0.7884	0.5513	0.3122
CAÑA	5	0.7585	0.7549	0.5081	0.2577
CAÑA	6	0.7311	0.7261	0.4709	0.2107
CAÑA	7	0.7073	0.7011	0.4384	0.1695
CAÑA	8	0.6862	0.6789	0.4096	0.133
CAÑA	9	0.6673	0.659	0.3838	0.1003
CAÑA	10	0.6501	0.641	0.3604	0.0707
CAÑA	11	0.6347	0.6246	0.3392	0.0437
CAÑA	12	0.6203	0.6096	0.3196	0.0189
CAÑA	13	0.603	0.5957	0.3015	0
CAÑA	14	0.5958	0.5827	0.2848	0
CAÑA	15	0.6032	0.5707	0.2691	0
CAÑA	16	0.61	0.5594	0.2544	0
CAÑA	17	0.6162	0.5487	0.2406	0
CAÑA	18	0.6222	0.5387	0.2276	0
CAÑA	19	0.628	0.5292	0.2152	0
CAÑA	20	0.6332	0.5202	0.2036	0
CAÑA	21	0.6384	0.5116	0.1924	0
CAÑA	22	0.6434	0.5034	0.1817	0
CAÑA	23	0.648	0.4956	0.1716	0
CAÑA	24	0.6524	0.4881	0.1619	0
CAÑA	25	0.6566	0.4809	0.1526	0
CAÑA	26	0.6608	0.474	0.1436	0
CAÑA	27	0.6646	0.4673	0.135	0
CAÑA	28	0.6684	0.4609	0.1267	0
CAÑA	29	0.6722	0.4548	0.1187	0

CAÑA	30	0.6756	0.4488	0.111	0
CAÑA	31	0.679	0.443	0.1035	0
CAÑA	32	0.6818	0.4375	0.0966	0
CAÑA	33	0.6854	0.432	0.0893	0
CAÑA	34	0.6886	0.4268	0.0825	0
CAÑA	35	0.6916	0.4217	0.0759	0
CAÑA	36	0.6946	0.4168	0.0695	0
CAÑA	37	0.6974	0.412	0.0633	0
CAÑA	38	0.7002	0.4073	0.0572	0
CAÑA	39	0.7028	0.4027	0.0513	0
CAÑA	40	0.7054	0.3983	0.0456	0
CAÑA	41	0.708	0.394	0.04	0
CAÑA	42	0.7106	0.3898	0.0345	0
CAÑA	43	0.713	0.3857	0.0292	0
CAÑA	44	0.7152	0.3816	0.024	0
CAÑA	45	0.7176	0.3777	0.0189	0
CAÑA	46	0.7198	0.3739	0.014	0
CAÑA	47	0.722	0.3701	0.0091	0
CAÑA	48	0.7242	0.3664	0.0043	0
CAÑA	49	0.7256	0.3628	0	0
CAÑA	50	0.7186	0.3593	0	0
CAÑA	51	0.5692	0.2846	0	0
CAÑA	52	0.5506	0.2753	0	0
CAÑA	53	0.5322	0.2661	0	0
CAÑA	54	0.5136	0.2568	0	0
CAÑA	55	0.4952	0.2476	0	0
CAÑA	56	0.4766	0.2383	0	0

CAÑA	57	0.4582	0.2291	0	0
CAÑA	58	0.4396	0.2198	0	0
CAÑA	59	0.4212	0.2106	0	0
CAÑA	60	0.4028	0.2014	0	0
CAÑA	61	0.3842	0.1921	0	0
CAÑA	62	0.3658	0.1829	0	0
CAÑA	63	0.3472	0.1736	0	0
CAÑA	64	0.3288	0.1644	0	0
CAÑA	65	0.3102	0.1551	0	0
CAÑA	66	0.2918	0.1459	0	0
CAÑA	67	0.2732	0.1366	0	0
CAÑA	68	0.2548	0.1274	0	0
CAÑA	69	0.2364	0.1182	0	0
CAÑA	70	0.2178	0.1089	0	0
CAÑA	71	0.1994	0.0997	0	0
CAÑA	72	0.1808	0.0904	0	0
CAÑA	73	0.1624	0.0812	0	0
CAÑA	74	0.1438	0.0719	0	0
CAÑA	75	0.1254	0.0627	0	0
CAÑA	76	0.1068	0.0534	0	0
CAÑA	77	0.0884	0.0442	0	0
CAÑA	78	0.07	0.035	0	0
CAÑA	79	0.514	0.257	0	0
CAÑA	80	0.033	0.0165	0	0
CAÑA	81	0.0144	0.0072	0	0
CAÑA	82	0	0	0	0

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Para el Estado y los municipios, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico. Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal, como base de datos para la planificación como referencia para el ordenamiento territorial, como guía elemental para la prestación de servicios públicos, como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales; y, como rasgo determinante de las políticas de desarrollo. Al corresponderle a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, la expedición y posterior aplicación de esta reforma a la ordenanza pertinente, será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial en nuestra jurisdicción.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón El Carmen, conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD);

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"; en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, "elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: "la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

Que, el COOTAD en el artículo 489, letra c), establece como fuente de la obligación tributaria a las "ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley;

Que, el COOTAD en el artículo 491, letra b), establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal "el impuesto sobre la propiedad rural";

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

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";

Que, el COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el mencionado Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

Que, el COOTAD en el artículo 522 dispone que "las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo";

Que, el COOTAD en el artículo 172 dispone en cuanto a los "Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos.

Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios.

La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, el Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Carmen, por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales;

Que, debido a la situación económica del país que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al GAD El Carmen prever para el año 2022, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial; y,

Que, el Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la DINAC, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios en sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma.

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario, **EXPIDE:**

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS.

Art. 1.- Elimínese el texto del penúltimo inciso del artículo 16 de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA. - VIGENCIA. – La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación y publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Página Web Institucional y Gaceta Municipal.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los veintidós días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**RODRIGO EGBER
MENA RAMOS**



Firmado electrónicamente por:
**HAMILTON
ANDRES RIVERA
ORTIZ**

Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN

Ab. Hamilton Andrés Rivera Ortiz
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 27 de diciembre del 2021, a las 10H15.
REMISIÓN.- En concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señor Alcalde, la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS**, misma que fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, en dos debates realizados en sesiones ordinarias de los días miércoles 15 y 22 de diciembre del dos mil veintiuno, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**HAMILTON
ANDRES RIVERA
ORTIZ**

Abg. Hamilton Andrés Rivera Ortiz
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN. - El Carmen, 28 de diciembre del 2021 a las 15H30. **VISTOS.-** En uso de las facultades que me confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS**, autorizo su promulgación y publicación

conforme lo determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Ejecútese.



Firmado electrónicamente por:
**RODRIGO EGBER
MENA RAMOS**

Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los veinte y ocho días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**HAMILTON
ANDRES RIVERA
ORTIZ**

Abg. Hamilton Andrés Rivera Ortiz.
SECRETARIO GENERAL

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la norma constitucional reconoce y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, la misma que es definida en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, facultando el artículo 264 del cuerpo de leyes citado, a los gobiernos municipales expedir ordenanzas cantonales, en el ámbito de sus competencias y territorio;

Que, el numeral 5 del artículo 264 de la norma supra determina que los gobiernos municipales tienen como competencia exclusiva, entre otras, crear, modificar o suprimir mediante ordenanza, contribuciones especiales de mejora;

Que, el artículo 300 del cuerpo constitucional señala que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir contribuciones especiales de mejoras generales en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, faculta a los Distritos Metropolitanos a reglamentar por medio de ordenanzas, el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 572 de norma precedente establece que la construcción de vías conectoras y avenidas principales generarán contribución por mejoras para el conjunto de la zona o de la ciudad, según sea el caso;

Que, el artículo 575 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala que son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al Alcalde de conformidad con este Código;

Que, de acuerdo con los artículos 578, 591 y 592 del referido cuerpo legal, la base del tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre todas las propiedades beneficiadas, en la forma, proporción y plazo en que los contribuyentes pagarán la deuda por la contribución especial de mejoras que les corresponde, conforme se establezca en las respectivas ordenanzas; y, las exenciones establecidas por el órgano normativo competente serán de cargo de las municipalidades o distritos metropolitanos respectivos;

Que, con fecha 14 de febrero de 2013, fue aprobada por el Concejo Municipal, la Reforma a La Ordenanza Reformada que Regula lo concerniente a la Recaudación y Administración de la Contribución Especial de Mejoras y misma que fue publicada en el Registro Oficial N° 141, el miércoles 11 de diciembre de 2013.

En ejercicio de las competencias establecidas en los artículos 7 y 87 literales a) y b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD

EXPIDE LA SIGUIENTE: ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REFORMA A LA ORDENANZA REFORMADA QUE REGULA LO CONCERNIENTE A LA RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS.

TITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.-Objeto: El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública ejecutada por el GAD Municipal y determinadas en la presente ordenanza.

Artículo 2.- Hecho Generador: El beneficio real o presuntivo existe y por tanto nace la obligación tributaria, cuando una propiedad resulte

colindante con una obra pública o se encuentra comprendida dentro del área o zona de influencia de dicha obra conforme lo establece la presente ordenanza.

Artículo 3.- Sujeto activo: El sujeto activo de la contribución especial es el Gobierno Autónomo Descentralizado de Jama en cuya jurisdicción se ejecuta la obra.

Artículo 4.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública.

Artículo 5.- Base del tributo. - La base imponible de la contribución especial de mejoras, es el costo de las obras, mismo que será prorrateado entre las propiedades beneficiarias de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza.

Artículo 6.- Obras determinadas. - El cálculo de la contribución especial de mejoras mencionada en las disposiciones precedentes regirá para las obras de:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana;
- c) Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas;
- d) Obras de alcantarillado;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;
- f) Deseccación de pantanos y relleno de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines;
- h) Canchas
- i) Otras obras que la municipalidad determine mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente

Artículo 7.- Disminución del pago de la contribución especial de mejoras. - De acuerdo al principio de equidad previsto en el artículo 300 de la Constitución del Ecuador, teniendo en consideración la situación económica-social de los contribuyentes en el territorio cantonal de Jama y contemplando el Inciso segundo del artículo 569 del COOTAD, la contribución especial de mejoras se establece sobre un porcentaje del 50% de su base impositiva.

TITULO II

DETERMINACIÓN DE LAS OBLIGACIONES POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Artículo 8.- Determinación de la base de la contribución especial de mejoras.- la Dirección de Obras Públicas, la Dirección de planificación y Dirección financiera, emitirán los respectivos informes técnicos, que permitirán determinar el costo total, a ser prorrateado entre los beneficiarios; considerando los créditos nacionales o internacionales sean estos reembolsables o no reembolsables y tomando en consideración a lo dispuesto en el artículo 588 del COOTAD siendo estos los siguientes:

- El valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma;
- Pago de demolición y acarreo de escombros;
- Valor del costo directo de la obra, sea ésta ejecutada por contrato o por administración de la municipalidad, que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y 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 de ornato;
- Valor de todas las indemnizaciones que se hubieran pagado o se deban pagar por razón de daños y perjuicios que se pudieren causar con ocasión de la obra, producidos por fuerza mayor o caso fortuito;
- Costos de los estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica. Estos gastos no podrán exceder del veinte por ciento del costo total de la obra; y,
- El interés de los bonos u otras formas de crédito utilizados para adelantar los fondos necesarios para la ejecución de la obra.

Artículo 9.- Determinación del beneficio y zona de influencia. - Corresponde a la Dirección de Planificación, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, la determinación de la clase del beneficio local, sectorial o global de la obra realizada, mismo que deberá ser aprobado mediante sesión de Concejo Cantonal.

Clasificados en zonas:

- a. Locales, cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas
- b. Sectoriales, las que causan el beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada; y,
- c. Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos del cantón Jama.

Artículo 10.- Elaboración del catastro. - La oficina de Avalúos y Catastros elaborará el respectivo catastro, conteniendo la información de los predios referentes a su ubicación y avalúo, con su clave catastral, dimensión de la parte que recibe la influencia del beneficio.

Artículo 11.- Emisión de títulos. - La Unidad de Rentas, realizará el cálculo de la cuota anual de pagos y emitirá los títulos de créditos conforme lo dispone el Código tributario.

TITULO III
DETERMINACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE LA CUANTÍA AL
SUJETO PASIVO
CAPITULO I
OBRAS VIALES

Artículo 12.- Vías. - En las vías detalladas en el artículo 6 a y b de la presente ordenanza, su costo será cobrado directamente a los beneficiarios y se distribuirá de la siguiente forma:

- a. El cuarenta por ciento (40%) será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción, en proporción a las medidas de su frente a la vía;
- b. El sesenta por ciento (60%) será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía sin excepción, en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente; y
- c. La suma de las cantidades resultantes de los literales a y b del presente artículo será la cuantía de la contribución especial de mejoras, correspondiente a cada predio.

En cuanto a la repavimentación, si una propiedad diere frente a dos o más vías públicas, el área de aquella se dividirá proporcionalmente a dichos frentes en tantas partes como vías, para repartir entre ellas el costo de los afirmados, en la forma que señala el artículo precedente. El costo del pavimento de la superficie comprendida entre las bocacalles, se cargará a las propiedades esquineras en la forma que establece este artículo.

Artículo 13.- Lotes sin edificación o vacantes. - En caso de lotes sin edificación o vacantes se observarán las mismas reglas dispuestas en esta ordenanza. Se consideran como vacantes para los efectos de esta ordenanza, no sólo los predios que carezcan de edificación, sino aún aquellos que tengan construcciones con características de obsoletas.

CAPITULO II
ACERAS, BORDILLOS Y MUROS

Artículo 14.- Aceras, bordillos y muros.- El costo de estas obras será distribuido directamente entre los propietarios beneficiados con la obra construida en consideración al frente de vía de cada inmueble o del beneficio que este genere.

CAPITULO III

OBRAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Artículo 15.- Agua Potable.- los costos por construcción, reconstrucción y ampliación de obras de agua potable, serán cobradas a todos los propietarios de los inmuebles beneficiados, en función del avalúo catastral.

Artículo 16.- Alcantarillado y saneamiento ambiental. - El valor total de la construcción, reconstrucción y ampliación de obras de alcantarillado y saneamiento ambiental serán íntegramente pagadas por los propietarios beneficiados.

CAPITULO IV

INFRAESTRUCTURAS EN ÁREAS PÚBLICAS

Artículo 17.- Parques, plazas y jardines. - El cobro de la contribución especial de mejoras por la construcción de parques, plaza, jardines y otros elementos de infraestructura urbana similar, se tendrán en cuenta el beneficio local, sectorial o global que presten, según lo determine la Dirección de Planificación y posterior aprobación del Concejo Cantonal, serán distribuidos de la siguiente manera:

a) Los parques, plazas, jardines y otros elementos de infraestructura urbana similar que generen beneficio global serán pagados de la siguiente forma

- El diez por ciento (10%) entre las propiedades, sin excepción, con frente a la obras o calle de por medio. La distribución se hará en proporción al avalúo del municipal.

- El cuarenta por ciento (40%) se distribuirá entre todas las propiedades urbanas restantes del cantón como obras de beneficio global, La distribución se hará en proporción al avalúo del municipal.

-El cincuenta por ciento (50%) a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama

b) Los parques, plazas, jardines y otros elementos de infraestructura urbana similar que generen beneficio sectorial serán pagados de la siguiente forma

- El diez por ciento (10%) será cancelado de entre todos los predios urbanos del cantón que tengan beneficio sectorial. La distribución se hará en proporción al avalúo del suelo.

- El cuarenta por ciento (40%) será cancelado de entre todos los predios urbanos del cantón que tengan beneficio global. La distribución se hará en proporción al avalúo del suelo.

-El cincuenta por ciento (50%) a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama

TITULO IV

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo.- 18.- Régimen de propiedad horizontal.- En el caso de inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se emitirán títulos de crédito independientes para cada copropietario de la siguiente manera:

Una vez determinado e valor de la contribución especial de mejoras del inmueble de propiedad horizontal, con base a los criterios de dimensiones de frente de vía y avalúo catastral, la determinación del valor a cancelar por la contribución especial de mejoras se terminará en función de la alícuota correspondiente de cada copropietario

TITULO V

TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Artículo 19.- Transferencia de dominio.- Los señores notarios no podrán celebrar escrituras, ni el señor Registrador de la Propiedad del cantón Jama, registrarla cuando se efectúe la transferencia del dominio de propiedades con débitos pendientes por contribuciones especiales de mejoras, mientras no se hayan cancelado en su totalidad tales débitos, para lo cual exigirá el correspondiente certificado extendido por la Tesorería Municipal en el sentido de que las propiedades, cuya transferencia de dominio se vayan a efectuar no tengan débitos pendientes por contribución especial de mejoras

TITULO VI

FORMA Y TIEMPO DE PAGO

Artículo 20.- La contribución especial de mejoras se pagará en moneda de curso legal, de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a. Una vez que se cuente con el acta de entrega definitiva

- b. Posterior a suscribir el acta de entrega definitiva las dependencias involucradas en la ejecución de la obra, emitirán los informes técnicos y liquidaciones económicas
- c. La unidad de rentas previo informe de la Dirección de Obras Publicas determinara el valor a pagar por los beneficiarios de la obra.
- d. La Dirección financiera emitirá los títulos de crédito y notificara a los contribuyentes para que proceden efectuar el pago respectivo.

Artículo. 21.- El costo de las obras ejecutadas por la municipalidad se someterá conforme a los plazos máximos siguientes cuando se trate de obras que se realicen con fondos propios:

- a. Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase, 20 años
- b. Repavimentación urbana, 20 años
- c. Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas, 20 años
- d. Obras de alcantarillado, 20 años
- e. Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable, 20 años
- f. Desecación de pantanos y relleno de quebradas, 15 años
- g. Plazas, parques y jardines, 15 años
- h. Canchas, 15 años
- i. Otras obras que la municipalidad determine mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente en las obras ejecutadas con otras fuentes de financiamiento, la recuperación de la inversión, se efectuará de acuerdo a los plazos y condiciones del préstamo.

Art. 22.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, encargándose a la Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Jama los trámites pertinentes hasta su promulgación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Se regirán a la presente Ordenanza todos los títulos de crédito que se emitan luego de que esta entre en vigencia, sin consideración de la fecha de ejecución de la obra.

SEGUNDA: En todo lo no previsto en esta Ordenanza, según sea el caso, se aplicará el COOTAD, el Código Orgánico Tributario y otras leyes afines.

TERCERA.- En el caso de que las obras objeto de contribución de mejoras hayan terminado su vida útil, extinguido, derrocadas o similares, para remplazar con nuevas obras, se dará de baja los títulos de crédito pendientes de pago que no estén en mora, y se procederá con el cobro de los títulos de crédito de la nueva obra que se emitirán para el efecto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Quedan derogadas expresamente: las ordenanzas, reformas, acuerdos, así como también todas las disposiciones que se opongán a la presente ordenanza.

SEGUNDA. - Los títulos de crédito que, a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, se encuentren emitidos y estén pendientes de cobro, no se registrarán a la presente Ordenanza

TERCERA. - En el caso de que las obras objeto de contribución de mejoras hayan terminado su vida útil, extinguido, derrocadas o similares, para remplazar con nuevas obras, se dará de baja los títulos de crédito pendientes de pago que no estén en mora, y se procederá con el cobro de los títulos de crédito de la nueva obra que se emitirán para el efecto.

Disposición Final

Única. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la página institucional y se mantendrá vigente hasta su expresa derogatoria.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jama, a los doce días del mes de octubre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**ROBER EDISON
CASTRO ZAMBRANO**

**Dr. Rober Edison Castro Zambrano
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA**



Firmado electrónicamente por:
**EDUARDO HUMBERTO
HERNANDEZ QUIJANO**

**Abg. Eduardo Hernández Quijano
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL GAD JAMA**

RAZÓN: Eduardo Hernández Quijano, Secretario General del Concejo Municipal del GAD Jama, **CERTIFICA:** que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REFORMA A LA ORDENANZA REFORMADA QUE REGULA LO CONCERNIENTE A LA RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS**, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Jama, en dos sesiones extraordinarias de Concejo realizadas los días lunes 11 de octubre de 2021, y martes 12 de octubre de 2021, en primera y segunda instancia, respectivamente; misma que es enviada al señor Alcalde, Rober Edison Castro Zambrano; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Jama, a los doce días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**EDUARDO HUMBERTO
HERNANDEZ QUIJANO**

Abg. Eduardo Hernández Quijano
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL GAD JAMA

DR. ROBER EDISON CASTRO ZAMBRANO, ALCALDE DEL CANTÓN JAMA. - Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado cuerpo legal y toda vez que dicha normativa es acorde con la Constitución de la República y no contraviene ninguna disposición legal, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de los habitantes de Jama y el país. -

Jama, a los quince días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**ROBER EDISON
CASTRO ZAMBRANO**

Dr. Rober Edison Castro Zambrano
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA

Certifico: Que el Dr. Rober Edison Castro Zambrano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, sancionó la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REFORMA A LA ORDENANZA REFORMADA QUE REGULA LO CONCERNIENTE A LA RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS.**

el 15 de octubre de 2021.

Lo certifico. –



Firmado electrónicamente por:
**EDUARDO HUMBERTO
HERNANDEZ QUIJANO**

Abg. Eduardo Hernández Quijano
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL GAD JAMA

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA

CONSIDERANDO:

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que**, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que**, el Art. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que**, el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.* En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios,*

espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como 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, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el 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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

Que, el Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de

población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;*

Que, el Art. 495 *ibídem,* establece 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;*

Que, el Art. 561 *ibídem* señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;*

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto*

predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio

de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

Que, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD,

establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser

utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023

TÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 1. Objeto. La presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados, y de la zona rural, determinadas de conformidad con la ley.

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

El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural, comprende el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 2. Dominio de la propiedad. Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquel que de hecho

actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Artículo 3. Del mantenimiento catastral. El responsable del catastro municipal, está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información

Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricas de

los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral, establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 4. Del registro catastral. Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multifuncional en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

1. El plano general del territorio del Cantón Jama.
2. El plano de las áreas urbanas, con su división catastral, que lo limita

- y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
3. El plano de cada manzana, que contenga las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
 4. Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el Municipio con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 5. Contenido del registro catastral. Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

1. Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
2. Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor,

constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).

3. De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
4. Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca el

Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 6. Documentación complementaria. Forman parte de la presente Ordenanza:

1. El plano del valor del suelo urbano.
2. Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
3. Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones.

Artículo 7. Dependencias municipales responsables. Corresponde a la Dirección de Planificación y Desarrollo Local en el GADM de Jama, por

medio de su dependencia a cargo del avalúo y catastro de la propiedades, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Dirección Planificación y Desarrollo Local, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón Jama. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de los predios debidamente actualizados.

La Dirección Planificación en el GADM de Jama, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende

un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio 2022-2023.

La Dirección encargada del **urbanismo** en el GADM de Jama a través de la

Unidad de Avalúo y Catastro le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial.

A la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales le corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente ordenanza.

A la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de

Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto por medio de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección Financiera, le corresponde conocer y resolver mediante resolución motivada, los reclamos que se presentaran respecto de los impuestos prediales urbanos y rurales, así como la aplicación de las exoneraciones y rebajas de acuerdo a la ley.

A la Dirección de Planificación, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará a la dependencia a cargo del avalúo y catastro de las propiedades para su actualización.

Las demás Direcciones, Unidades y Empresas Municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones de que están bajo la responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 8. De la formación del catastro predial. La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios.

a.1) El catastro del título de dominio de los predios. Proceso por medio del cual

se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;

a.2) El registro de predios mostrencos;

a.3) El registro individual en la base de datos alfanumérica. Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información

catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según

levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos. Se realizarán a través de los siguientes procesos:

b.1) Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).

b.2) Fotografías aéreas, y restitución cartográfica.

b.3) Imágenes de satélite.

b.4) Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

Artículo 9. De las actualizaciones y mantenimiento catastral. Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección de Planificación por medio de la Unidad de Avalúos y Catastro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

1. Inclusión/reinclusión.
2. Bajas de registros catastrales.
3. Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.
4. Transferencia de dominio.
5. Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
6. Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales.
7. Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 10. Inventario catastral. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario

catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un sistema de información geográfica municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran, a través de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo en el mismo convenio.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 11. Notificaciones a los contribuyentes. La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Artículo 12. De los predios sin edificaciones y/o no terminadas. El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

a) Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa. Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del

solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,

b) Predio sin edificación. Se determinará el avalúo de la propiedad únicamente a base del avalúo del suelo. En este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente ordenanza.

TÍTULO II DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 13. De los propietarios. Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Jama, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 14. De los notarios y Registrador de la Propiedad. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro. Los notarios y registrador de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros dentro de los diez primeros días de cada mes y en los formularios previstos, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condominios, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos solicitados.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Artículo 15. Existencia del hecho generador. El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho

generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 16. Avalúo de la propiedad urbana. Para establecer el avalúo de la propiedad urbana serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a)** El avalúo del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de predios, lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio, lote o solar;
- b)** El avalúo de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un predio, lote o solar, calculado sobre el método de reposición;
- c)** El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil, estado de conservación, uso constructivo y condición física.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta ordenanza aplicando la siguiente

expresión matemática:

$$VP = VS + VC$$

Donde:

VP : Valor del predio urbano

VS : Valor del suelo urbano

VC : Valor de las construcciones o edificaciones (si existieran)

Cada uno de los elementos de la valoración predial, que se describen a continuación:

1. Avalúo del suelo.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, y servicios municipales proporcionados por el GAD, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Estas zonas o sectores homogéneos consideran el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, regulación del uso del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente ordenanza.

El valor base del suelo que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del suelo, por aspectos, topográficos, infraestructura, servicios básicos, ubicación en la manzana y geométricos finalmente.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción y multiplicado por la respectiva área predial, resultando entonces la siguiente ecuación:

$$VS = VBS * fT * A$$

Donde:

VS : Valor del suelo del predio urbano

VBS : Valor base del suelo urbano

fT : Factor total de ajuste

A : Área del predio

1.1. Valor base del suelo urbano.

Los valores base del suelo determinados para cada sector o zona homogénea a partir del estudio de mercado de los suelos urbanos y del análisis de equipamiento y servicios urbanos se resume en la siguiente tabla:

CÓDIGO	SECTOR	VALOR UNITARIO (USD\$/m ²)	No. PREDIOS
ZH01	JAMA	80	186
ZH02	JAMA	60	542
ZH03	JAMA	50	346
ZH04	JAMA	40	307
ZH05	JAMA	30	180
ZH06	JAMA	25	341
ZH07	JAMA	20	14
ZH08	JAMA	10	5
ZH01	EL MATAL	25	158
ZH02	EL MATAL	22	409
ZH03	COCO BEACH	80	71
ZH01	DON JUAN	50	491
ZH02	PUNTA DON JUAN	150	170
ZH01	LA DIVISIÓN	80	18
ZH01	LOS FARALLONES	80	174
ZH01	PEÑÓN DE JAMA	100	26
ZH01	PLAYA ESCONDIDA	140	127
ZH01	VISTA PACÍFICA	40	68

CÓDIGO	SECTOR	VALOR UNITARIO (USD\$/m ²)	No. PREDIOS
ZH01	JAMA CAMPAY	120	184
ZH01	COSTA JAMA	160	106
ZH02	COSTA JAMA	20	33

Se anexa planos de valoración del suelo.

1.2. Factores de aumento y reducción.

De acuerdo a las condiciones particulares de cada predio y que deben constar registradas en las bases de datos catastrales determinan factor total de aumento – reducción del valor del suelo y se resume en la siguiente expresión matemática:

$$fT = f_{fre/for} * f_{loc} * f_{top} * f_{sup} * f_{via} * f_{sb}$$

Donde:

fT : Factor total de aumento – reducción

$f_{fre/for}$: Factor frente forma

f_{loc} : Factor localización en la manzana

f_{top} : Factor de topografía

f_{sup} : Factor de superficie

f_{via} : Factor de vía de acceso

f_{sb} : Factor de disponibilidad de servicios básicos

En tal virtud, se deberán aplicar los siguientes factores que aumentarán o reducirán el valor del suelo de los predios:

1.2.1 Factor Frente Forma ($f_{fre/for}$)

Se determina aplicando la siguiente fórmula:

$$f_{fre/for} = \sqrt[3]{\frac{4 * \sqrt{A}}{P}}$$

Donde:

A : Área del predio

P : Perímetro del predio

1.2.2 Factor Localización dentro de la Manzana (f_{loc})

DESCRIPCIÓN	Factor
ESQUINERO	1,10
EN CABECERA	1,15
INTERMEDIO I	1,00
INTERMEDIO II	1,05
EN L	1,05
EN T	1,10
EN CRUZ	1,15
MANZANERO	1,20
TRIANGULO	1,20
EN CALLEJÓN	0,75
INTERIOR	0,50
EN PASAJE	1,00

1.2.3 Factor de topografía (f_{top})

DESCRIPCIÓN	FACTOR
A nivel	1,00
Bajo Nivel	0,95
Sobre nivel	1,00
Ascendente	0,90
Descendente	0.90

1.2.4 Factor de superficie (f_{sup})

Para el caso del cantón Jama, y de acuerdo con el análisis estadístico pertinente, se ha determinado que el tamaño del predio tipo será 350m².

SUPERFICIE (m ²)	FACTOR
1 - 350.00	1.00
350.001-700.00	0.99
700.001-1000.00	0.98
1000.001-1700.00	0.97
1700.001-3000.00	0.95
3000.001-7000.00	0.93
7000.001-10000.00	0.90
Mayor a 10000.00	0.60

1.2.5 Factor de vía de acceso (f_{via})

DESCRIPCIÓN	FACTOR
AUTOPISTA	1,00
AVENIDA	1,00
CALLE	1,00
CALLEJÓN	0,80
CAMINO DE HERRADURA	0,80
ESCALINATA	0,70
PASAJE	0,90
PEATONAL	0,70
SENDERO	0,70
NO TIENE	0,60

1.2.6 Factor de disponibilidad de servicios básicos (f_{sb})

Este factor se calcula con el promedio de valores de los servicios disponibles mediante la siguiente ecuación:

$$f_{sb} = \frac{\text{Alcantarillado} + \text{Agua Potable} + \text{Eléctrica} + \text{Aceras} + \text{Bordillos}}{5}$$

DESCRIPCIÓN	TIENE	NO TIENE
Alcantarillado	1	0,88
Agua Potable	1	0,93
Red Eléctrica	1	0,96
Aceras	1	0,92
Bordillo	1	0,98

2. Avalúo de edificaciones. Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los valores unitarios de las tipologías constructivas existentes, tablas de depreciación por edad, estado de conservación, uso constructivo y condición física de las construcciones.

2.1. Cálculo del avalúo de las edificaciones.-

El avalúo de las edificaciones estará fundamentado matemáticamente por la siguiente expresión:

$$VC = \sum_{i=1}^n (VU_{aj_i} * AB_i) + \sum_{j=1}^m (VU_{aj_j} * AP_j * 0.35)$$

Donde:

VC : Valor total de las construcciones

VU_{aj} : Valor unitario ajustado por tipología constructiva

AB : Área construida del bloque (incluida para cada piso registrado)

AP : Área construida del portal

i : Bloques

n: Número total de bloques

j : Portales

m: Número total de portales

En la presente ordenanza se incluye también los portales registrados en las bases de datos catastrales, siendo los portales, espacios construidos privados de uso público con el fin de brindar sombra a los transeúntes en los días soleados.

El valor de los portales o soportales en Jama se calculará aplicando el 35% del valor correspondiente del bloque aledaño una vez aplicado todos sus factores de ajuste.

Las áreas de los bloques constructivos y bloques están registradas en las bases de datos gráficas y georeferenciadas del catastro urbano.

El valor unitario ajustado por tipología constructiva se determinará una vez aplicados todos los factores de corrección previstos a los valores unitarios estándar actualizados para cada tipología constructiva presente en Jama, es decir, por medio de la siguiente expresión:

$$VU_{aj} = VU * fd_{EEs} * f_U * f_{CF}$$

Donde:

VU_{aj} : Valor unitario ajustado por tipología constructiva

VU : Valor unitario por tipología constructiva

fd_{EEs} : Factor de depreciación por edad y estado de conservación de la construcción

f_U : Factor de uso de la construcción

f_{CF} : Factor de condición física de la construcción

Los valores unitarios han sido categorizarán en función de las tipologías constructivas que pueden determinarse a partir de las características constructivas registradas en la base de datos catastral y que son las siguientes:

COLUMNAS	PARED	CUBIERTA	REVESTIMIENTO CUBIERTA	PISOS	TIPO	
CAÑA	CAÑA		ZINC	N	T01	
			CADY PAJA			
	OTRAS		OTRAS			
MADERA COMÚN	MADERA PROCESADA FINA GYPSUM PIEDRA		NO TIENE	N	T02	
			ZINC			
			FIBRO CEMENTO			
			ARENA CEMENTO			
			CADY PAJA			
			KUTERMICO			
				CERÁMICA	N	T03
				CHOVA		
				POLICARBONAT O		
				TEJA ORDINARIA		
				TEJA VIDRIADA		
				TEJUELO		
				STEEL PANEL		
	BALDOSA CEMENTO					
		NO TIENE		ZINC FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T04
BAHAREQUE						
CAÑA						
MALLA						
ZINC						
LONA						
KUTERMICO						
BLOQUE LADRILLO FERROCEMENTO			ZINC FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T05	

COLUMNAS	PARED	CUBIERTA	REVESTIMIENTO CUBIERTA	PISOS	TIPO
	PREFABRICADO H. SIMPLE				
	MADERA COMÚN				
	ADOBE				
	TAPIAL				
HIERRO	BLOQUE LADRILLO OTRAS		ZINC FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T06
HORMIGÓN ARMADO MIXTO (METAL / HORMIGÓN)	LADRILLO BLOQUE OTRAS	NO TIENE	ZINC FIBRO CEMENTO TEJA ORDINARIA OTRAS	N	T07
		CAÑA			
		MADERA COMÚN			
		MADERA PROCESADA FINA			
		ACERO			
		HIERRO (VIGAS METÁLICAS)			
		ESTÉREO ESTRUCTURA			
	LOSA HORMIGÓN ARMADO	ARENA CEMENTO OTRAS	N	T08	
ACERO PILOTAJE DE H.A.	LADRILLO BLOQUE OTRAS	LOSA HORMIGÓN ARMADO	ARENA CEMENTO	N	T09
		OTRAS	OTRAS		
NO TIENE	ADOBE		TEJA FIBRO CEMENTO O PAJA OTRAS	N	T10
	TAPIAL		TEJA FIBRO CEMENTO PAJA OTRAS	N	T11
	PIEDRA		TEJA FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T12
	LADRILLO BLOQUE		ZINC FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T13
	PREFABRICADO H. SIMPLE		STEEL PANEL FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T14

Por medio de esta categorización, los valores unitarios de las tipologías constructivas corresponderán a los siguientes:

Valores Unitarios (USD/m²) 2017 – SEPT				
TIPO	BÁSICO	ECONÓMIC O	BUENO	LUJO
T01	61,36	118,56	252,20	384,85
T02	69,68	277,68	514,28	789,92
T03	70,77	282,02	528,54	807,04
T04	253,94	304,72	438,04	643,73
T05	263,21	315,86	454,05	667,25
T06	100,88	271,44	548,08	799,76
T07	164,32	294,32	567,84	895,44
T08	204,38	366,08	669,24	946,40
T09	133,12	282,88	558,48	832,00
T10	78,00	195,52	389,26	574,06
T11	76,54	191,87	381,98	563,33
T12	89,44	246,48	484,12	750,36
T13	89,44	252,72	465,45	700,02
T14	186,13	223,35	390,86	703,55

Método de Reposición. El método de reposición para una edificación, consiste en determinar el valor de reproducirlo o construirlo de nuevo por medio de valores actuales y sobre el cual corresponden los valores unitarios detallados en la tabla anterior.

La depreciación. Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa de la conservación y/o de la edad de construcción.

Los factores de conservación y de edad de la edificación propuestos, generará como oferta los coeficientes respectivos para cada una de las edificaciones, según la información contenida en la ficha censal.

Con los valores de la tabla de valoración de edificaciones y con los coeficientes de depreciación propuestos, determinaremos el valor individual de las edificaciones.

2.1.1 Factores de depreciación.

El valor de las edificaciones obtenidos con los costos por metro cuadrado, nos determinarán el valor actual de la edificación y estos valores serán modificados por los coeficientes del estado de conservación y edad de la construcción.

2.1.2 Estado de conservación del edificio.

Este factor que se aplicará según el mantenimiento o conservación que presentan las edificaciones, dependerá del indicador colocado durante la actualización catastral, las categorías de conservación son las siguientes.

Muy Bueno: Edificación mantenida como nueva, no presenta ningún signo de reparación inmediata.

Bueno: Es la edificación que presenta un buen mantenimiento de la estructura, paredes y cubiertas, presenta signos de reparación mínimos y sencillos.

Regular: Estas edificaciones que se pueden presentar fallas considerables a nivel estructura, cubierta y paredes para ser consideradas a ser remodeladas.

Malo: Son las edificaciones que presentan deterioro casi en su totalidad y con la posibilidad de colapso o desmoronamiento.

Los coeficientes que se utilizarán por este concepto serán los siguientes:

ESTADO CONSERVACIÓN	FACTOR
MUY BUENO	1
BUENO	0.819
REGULAR	0.647
MALO	0.474

2.1.3 Edad de la Construcción.

El factor de Edad de la Construcción, igualmente dependerá del año que fue construida la edificación, considerando la vida útil de los elementos constitutivos.

Las vidas útiles de las tipologías constructivas están definidas por medio de las siguientes tablas:

COLUMNAS	PAREDES	TIPO	VIDA ÚTIL (años)	% RESIDUAL	EDAD MAX. RESIDUAL (años)
CAÑA		T01	10	30	7
MADERA		T02	40	35	26
		T03	40	35	26
		T04	20	30	14
		T05	40	35	26
		T06	70	40	42
HIERRO ACERO PILOTAJE DE H.A.		T07	70	40	42
		T08	70	40	42
			70	40	
HORMIGÓN ARMADO MIXTO (METAL / HORMIGÓN)		T09			42
			70	40	
		T10	40	35	26
		T11	40	35	26
		T13	40	35	26
NO TIENE	ADOBE TAPIAL LADRILLO BLOQUE	T12	70	40	42
	PIEDRA	T14	50	35	33
	PREFABRICADO H. SIMPLE				

La edad residual será la edad máxima para ser depreciada una construcción, cualquier valor de edad constructiva superior a la edad residual, deberá ser reemplazado por ésta última a fin de obtener un avalúo mínimo para tales construcciones.

El factor de depreciación por estado de conservación y edad de la construcción estará definida por la fórmula de Ross – Heidecke que se muestra a continuación:

$$fd_{EEs} = f_{EC} * [1 - (\frac{E}{Vt} + \frac{E^2}{Vt^2}) * 0.5]$$

Donde:

$f_{d_{EES}}$: Factor de depreciación por edad y estado de conservación de la construcción

f_{EC} : Factor por estado de conservación de la construcción

E: Edad de la construcción

V_t : Vida Útil de la tipología constructiva

2.1.4 Factor por uso constructivo.

El factor por uso constructivo determinará ciertas condicionantes arquitectónicas que aumentarán o reducirán el precio de la construcción, por ello se aplicarán los siguientes coeficientes de acuerdo a su uso registrado en las bases catastrales:

DESCRIPCIÓN	FACTOR
NO TIENE	1
BANCO	1,6
BAÑO SAUNA / TURCO/ HIDRO.	0,82
BODEGA	0,71
CASA	1
CASA COMUNAL	1
CUARTO DE MAQUINAS / BASURA	1,4
DEPARTAMENTO	1
GARITA / GUARDIANÍA	0,89
GIMNASIO	1,38
GUARDERÍA	1,51
HOSPITAL	2
HOSTAL	1
HOSTERÍA	1,3
HOTEL	1,5
IGLESIA	1,5
LAVANDERÍA	0,56
LOCAL COMERCIAL	1
MALECÓN	0,65
MATERNIDAD	1,8
MERCADO	1,26
MIRADOR	0,65
MOTEL	1,19
MUSEO	1,16
NAVE INDUSTRIAL	1,54
OFICINA	1
ORFANATO	1,2
ORGANISMOS INTERNACIONALES	1,51
AULA	1
PARQUEADERO	0,75
PATIO / JARDÍN	0,1
PENSIÓN	1
PLAZA DE TOROS	1,16

DESCRIPCIÓN	FACTOR
RECINTO MILITAR	1,27
RECINTO POLICIAL	1,27
RECLUSORIO	1,54
REPRESENT. DIPLOMÁTICAS	1,51
RESTAURANTE	1,29
RETEN POLICIAL	1,27
SALA COMUNAL	1
SALA DE CINE	2,04
SALA DE EXPOSICIÓN	1,16
SALA DE JUEGOS	1,16
SALA DE CULTO / TEMPLO	1,01
SALAS DE HOSPITALIZACIÓN	2,03
SALÓN DE EVENTOS	1,38
TEATRO	2,04
TERMINAL DE TRANSFERENCIA	1,79
TERMINAL INTERPROVINCIAL	1,79
UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA	1,27
BAÑO	1
OTROS	1
CANCHA TIERRA	0,05
CANCHA CÉSPED NATURAL	0,08
CANCHA CÉSPED SINTÉTICO	0,1
CANCHA ENCEMENTADA	0,13

2.1.5 Factor por condición física de la construcción.

El avance de una construcción también incide en el valor final de la misma, razón por la cual se aplicarán los siguientes factores de acuerdo a esta característica:

CONDICIÓN FÍSICA	FACTOR
NO TIENE	0
ABANDONADO	1
EN ACABADOS	0.85
EN ESTRUCTURA	0.50
RECONSTRUIDA	1
TERMINADA	1

Artículo 17. Avalúo de la propiedad rural. Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo,

valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ordenanza; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

1. Valor del suelo

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

N°	SECTORES	LOCALIZACION	VALOR HA
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1		20.000,00
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	150.000,00
3	SECTOR HOMOGENEO 4.1.3		15.000,00
4	SECTOR HOMOGENEO 4.1.4		1.500,00
5	SECTOR HOMOGENEO 4.1.5	URB MACKTRADE	300.000,00
6	SECTOR HOMOGENEO 4.1.6	CAMARONERAS	20.000,00
7	SECTOR HOMOGENEO 4.2	VALLE DE JAMA	2.500,00
8	SECTOR HOMOGENEO 4.2.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	75.000,00
9	SECTOR HOMOGENEO 4.3		1.500,00
10	SECTOR HOMOGENEO 4.3.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	25.500,00
11	SECTOR HOMOGENEO 4.4		2.000,00

N°	SECTORES	LOCALIZACION	VALOR HA
12	SECTOR HOMOGENEEO 4.4.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	25.000,00
13	SECTOR HOMOGENEEO 4.4.2	HOUSE BEACH	75.000,00
14	SECTOR HOMOGENEEO 4.5		2.000,00
15	SECTOR HOMOGENEEO 4.5.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	25.000,00
16	SECTOR HOMOGENEEO 4.5.2		4.000,00
17	SECTOR HOMOGENEEO 5.6		2.000,00
18	SECTOR HOMOGENEEO 5.6.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	25.000,00
19	SECTOR HOMOGENEEO 5.6.2		4.000,00

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o PREDIOS, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTORES HOMOGENEOS	CALIDAD DE SUELO 1	CALIDAD DE SUELO 2	CALIDAD DE SUELO 3	CALIDAD DE SUELO 4	CALIDAD DE SUELO 5	CALIDAD DE SUELO 6	CALIDAD DE SUELO 7	CALIDAD DE SUELO 8
SH 4.1	30645	27097	23548	20000	16452	12903	9355	5806
SH 4.1.1	229839	203226	176613	150000	123387	96774	70161	43548
SH 4.1.3	22984	20323	17661	15000	12339	9677	7016	4355
SH 4.1.4	2298	2032	1766	1500	1234	968	702	435
SH 4.1.5	459677	406452	353226	300000	246774	193548	140323	87097
SH 4.1.6	30645	27097	23548	20000	16452	12903	9355	5806
SH 4.2	3831	3387	2944	2500	2056	1613	1169	726
SH 4.2.1	114919	101613	88306	75000	61694	48387	35081	21774
SH 4.3	2298	2032	1766	1500	1234	968	702	435
SH 4.3.1	39073	34548	30024	25500	20976	16452	11927	7403
SH 4.4	3065	2710	2355	2000	1645	1290	935	581
SH 4.4.1	38306	33871	29435	25000	20565	16129	11694	7258
SH 4.4.2	114919	101613	88306	75000	61694	48387	35081	21774
SH 4.5	3065	2710	2355	2000	1645	1290	935	581
SH 4.5.1	38306	33871	29435	25000	20565	16129	11694	7258
SH 4.5.2	6129	5419	4710	4000	3290	2581	1871	1161
SH 5.6	3725	3294	2863	2431	2000	1569	1137	706
SH 5.6.1	46569	41176	35784	30392	25000	19608	14216	8824
SH 5.6.2	7451	6588	5725	4863	4000	3137	2275	1412

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por: los factores de aumento o reducción al valor del terreno por; aspectos geométricos; localización, forma,

superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte, accesibilidad al riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas, servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican

según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA
 PENDIENTE LEVE
 PENDIENTE MEDIA
 PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMANENTE
 PARCIAL
 OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN
 SEGUNDO ORDEN
 TERCER ORDEN
 HERRADURA
 FLUVIAL
 LÍNEA FÉRREA
 NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES
 HUNDIMIENTOS
 VOLCÁNICO
 CONTAMINACIÓN
 HELADAS
 INUNDACIONES
 VIENTOS
 NINGUNA

5.2- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE
 MODERADA
 SEVERA

5.3.- DRENAJE**1.00 A 0.96**

EXCESIVO
 MODERADO
 MAL DRENADO
 BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

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

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor

de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del suelo

$$VS = VSH * fa * A$$

$$fa = f_{geo} * f_{ar} * f_{top} * f_{avc} * f_{cs} * f_{asb}$$

Donde:

VS : Valor del suelo

VSH: Valor unitario del sector homogéneo

fa: Factor de afectación

A: Área del predio

f_{geo} : Factor geométrico

f_{ar} : Factor de accesibilidad riego

f_{top} : Factor de topografía

f_{avc} : Factor de accesibilidad a vías de comunicación

f_{cs} : Factor de calidad del suelo

f_{sb} : Factor de accesibilidad a servicios básicos

2. Valor de edificaciones. Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN¹

FACTORES - RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO	
Constante de Reposicion	Valor

1 piso	20,79
+ 1 piso.	19,39

Rubro de Edificación	Valor	Rubro de Edificación	Valor	Rubro de Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilatras		Pisos		Sanitarias	
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Pozo Ciego	0,9990
Pilotes	1,4100	Caña	0,0755	Servidas	0,9990
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Lluvias	0,9990
Madera Común	0,7020	Arena -Cemento (Cemento Alisado)	0,2100	Canalización Combinado	0,9990
Caña	0,4970	Tierra	0,0000	Baños	
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,5210	No tiene	0,0000
Bloque	0,4680	Marmeton (Terrazo)	2,1920	Letrina	0,0310
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,1210	Baño Común	0,0530
Piedra	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Medio Baño	0,0970
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Un Baño	0,1330
Tapial	0,4680	Parquet	1,4230	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Vinyl	0,3650	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Duela	0,3980	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Tablón/Gress	1,4230	+ de 4 Baños.	0,6660
Hierro	0,5700	Tabla	0,2650	Eléctricas	
Madera Común	0,3690	Azulejo	0,6490	No tiene	0,0000
Caña	0,1170	Cemento Alisado	0,5049	Alambre Exterior	0,5940
Madera Fina	0,6170	Revestimiento Interior		Tubería Exterior	0,6520
Entre Pisos		No tiene	0,0000	Empotradas	0,6460
No tiene	0,0000	Madera Común	0,6590		
Hormigón Armado (Losa)	0,9500	Caña	0,3795		
Hierro	0,6330	Madera Fina	3,7260		
Madera Común	0,3870	Arena -Cemento (Enlucido)	0,4240		
Caña	0,1370	Tierra	0,2400		
Madera Fina	0,4220	Mármol	2,9950		
Madera y Ladrillo	0,3700	Marmeton	2,1150		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Marmolina	1,2350		
Bóveda de Piedra	1,1970	Baldosa Cemento	0,6675		
Paredes		Baldosa Cerámica	1,2240		
No tiene	0,0000	Azulejo	0,6490		
Hormigón Armado	0,9314	Grafiado	1,1360		
Madera Común	0,6730	Champiado	0,6340		
Caña	0,3600	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,0000		
Madera Fina	1,6650	Revestimiento Exterior			
Bloque	0,8140	No tiene	0,0000		
Ladrillo	0,7300	Madera Fina	0,8413		

Piedra	0,6930	Madera Común	0,6146
Adobe	0,6050	Arena Cemento (Enlucido)	0,1970
Tapial	0,5130	Tierra	0,0870
Bahareque	0,4130	Mármol	0,9991
Fibro-Cemento	0,7011	Marmeton	0,702
Escalera		Marmolina	0,4091
No tiene	0,0000	Baldosa Cemento	0,2227
Hormigón Armado	0,1010	Baldosa Cerámica	0,406
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Grafiado	0,379
Hormigón Simple	0,0940	Champiado	0,2086
Hierro	0,0880	Aluminio	3,5349
Madera Comun	0,0690	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072
Caña	0,0251	Cemento Alisado	0,0000
Madera Fina	0,0890	Revestimiento de Escalera	
Ladrillo	0,0440	No tiene	0,0000
Piedra	0,0600	Madera Común	0,0300
Cubierta		Caña	0,0150
No tiene	0,0000	Madera Fina	0,1490
Hormigon Armado (Losa)	1,8600	Arena-Cemento	0,0170
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3090	Tierra	0,0045
Estereoestructura	7,9540	Mármol	0,1030
Madera Comun	0,5500	Marmeton	0,0601
Caña	0,2150	Marmolina	0,0402
Madera Fina	1,6540	Baldosa Cemento	0,0310
		Baldosa Cerámica	0,0623
		Grafiado	0,0000
		Champiado	0,0000
		Piedra o Ladrillo Ornamental	0,0250
		Tumbados	
		No tiene	0,0000
		Madera Común	0,4420
		Caña	0,1610
		Madera Fina	2,5010
		Arena-Cemento	0,2850
		Tierra	0,1815
		Grafiado	0,4250
		Champiado	0,4040
		Fibro Cemento	0,6630
		Fibra Sintética	2,2120
		Estuco	0,4040
		Cubierta	
		No tiene	0,0000
		Arena-Cemento	0,3100

Baldosa Cemento	0,2050
Baldosa Cerámica	0,7380
Azulejo	0,6490
Fibro Cemento	0,6370
Teja Común	0,7910
Teja Vidriada	1,2400
Zinc	0,4220
Polietileno	0,0000
Domos/Translucido	0,0000
Ruberoy	0,0000
Paja-Hojas	0,1170
Cady	0,1170
Tejuelo	0,4090
Puertas	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,6420
Caña	0,0150
Madera Fina	1,2700
Aluminio	1,6620
Enrollable	0,8630
Hierro-Madera	1,2010
Madera Malla	0,0300
Tol Hierro	1,1690
Ventanas	
No tiene	0,0000
Hierro	0,3050
Madera Común	0,1690
Madera Fina	0,3530
Aluminio	0,4740
Enrollable	0,2370
Hierro-Madera	1,0000
Madera Malla	0,0630
Cubre Ventanas	
No tiene	0,0000
Hierro	0,1850
Madera Común	0,0870
Caña	0,0000
Madera Fina	0,4090
Aluminio	0,1920
Enrollable	0,6290
Madera Malla	0,0210
Closets	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,3010
Madera Fina	0,8820

Aluminio	0,1920
Tol Hierro	0,1920

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN²
Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11- 12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13- 14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15- 16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17- 18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19- 20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21- 22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23- 24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25- 26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27- 28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29- 30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31- 32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33- 34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35- 36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37- 38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39- 40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41- 42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43- 44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45- 46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47- 48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49- 50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN³
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

**TÍTULO III
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL**

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 18. Objeto del impuesto predial. Son objeto del impuesto predial, todos los predios sean éstos urbanos o rurales ubicados dentro de los límites del Cantón. La categorización entre urbano y rural dependerá de la ordenanza vigente que fije los límites urbanos del GAD del Jama.

Artículo 19. Tributo aplicable. Los predios del cantón Jama están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Artículo 20. Sujeto activo. El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama.

Artículo 21. Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana o rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Jama.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y

los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios o posesionarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 22. Administración tributaria municipal. La administración tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Jama, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y por medio de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales.

Artículo 23. Avalúo Imponible. El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

Será de competencia y responsabilidad privativa de la Unidad de Avalúos y Catastros, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del

cobro del tributo.

Artículo 24. Valor imponible de varios predios de un propietario. Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 25. Tributación de predios en copropiedad. Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se

haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Director Financiero, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 26. Determinación del impuesto predial urbano. El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida del 0,9 % al avalúo del predio urbano.

Artículo 27. Determinación del impuesto predial rural. El valor del impuesto predial rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida del 0,9 % al avalúo del predio rural.

Artículo 28. Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana. Se

establece un recargo anual del dos por mil (2‰), que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos,

tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados, ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

de Jama, la respectiva autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado;

d) No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

f) Cuando sean producto de un proceso de urbanización y se mantengan en dominio del promotor inmobiliario, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes a la firma del acta de entrega recepción; y,

g) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de

la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

Artículo 29. Tasa adicional para el Cuerpo de Bomberos. Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio brindado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD Municipal, en su determinación se aplicará el 0.15‰ del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente, según el artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 de septiembre de 2004. (Ley orgánica del Sector Eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica).

CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 30. Exenciones de los impuestos. Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

1.1. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.

1.3. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

1.4. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

1.5. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.

1.6. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

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

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

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

2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual,

otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

3. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en las literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- Copia del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
- Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

4. Los personas mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad

no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.

5. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con

discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 31 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 31. Emisión de títulos de crédito. El Director Financiero a través de la Unidad de Rentas procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal de Jama, de la Dirección Financiera y la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.

2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constará la razón social, el número

del registro único de contribuyentes.

3. La dirección del predio.

4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro

tributario.

5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Avalúo actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Avalúo imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del responsable de la unidad encargada de las recaudaciones municipales, así como el sello correspondiente.

Artículo 32. Recibos provisionales. Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al responsable de la unidad encargada de las recaudaciones municipales para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 31.

Artículo 33. Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales. Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el responsable de la Unidad de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá ser igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales.

Artículo 34. Recaudación tributaria. El impuesto debe pagarse en el transcurso del año respectivo. Los pagos podrán efectuarse desde el

primer día laborable de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso se realizará

el pago en base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos de impuestos urbanos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO	
Del 1 al 15 de enero	10%	
Del 16 al 31 de enero		9%
Del 1 al 15 de febrero		8%
Del 16 al 28 de febrero	7%	
Del 1 al 15 de marzo	6%	
Del 16 al 31 de marzo		5%
Del 1 al 15 de abril	4%	
Del 16 al 30 de abril	3%	
Del 1 al 15 de mayo	3%	
Del 16 al 31 de mayo	2%	
Del 1 al 15 de junio	2%	
Del 16 al 30 de junio	1%	

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Los pagos de impuestos rurales podrán efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Artículo 35. Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales

recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Artículo 36. Interés de mora. A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 37. Coactiva. Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo 38. Imputación de pagos parciales. El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Artículo 39. El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Jama. Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón Jama. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana contendrá la

información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.

6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

Art. 40. CASOS ESPECIALES. En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio del suelo en los sectores urbanos:

1. **VALORACIÓN POR MEDIO DE ESTUDIO DE TASACIÓN Y CUANTÍA DE COMPRAVENTA.** Si dentro del perímetro urbano, los propietarios no se encontraran conforme con el valor por metro cuadrado de suelo aprobado por el Concejo Cantonal, se determinará el valor real de acuerdo al estudio de tasación realizado por profesionales particulares o en su defecto por medio de las cuantías de las escrituras de compraventas.
2. **ÁREAS URBANAS EN ZONA DE RIESGO.** Si dentro del perímetro urbano existieren zonas de riesgo natural (Barrancos, cursos de aguas de esteros, ríos o mar, laderas de cerros y zonas inundables), se establecerá como precio por metro cuadrado de terreno, el 40% del predio establecido en el plano de valoración de suelo.

CAPÍTULO II

DE LOS RECLAMOS

Artículo 41. Reclamos y recursos. Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad, dentro de los 15 días posteriores a la notificación realizada por la prensa. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 42. Reclamos sobre los avalúos. Una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director de Planificación y Desarrollo Local, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo, dentro del término de quince días posteriores a la notificación realizada por la prensa.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director de Planificación y Desarrollo Local atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

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

Artículo 43. De las inspecciones. Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección Planificación y Desarrollo Local por medio de la Unidad de Avalúo y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO V
DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS
CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 44. De la coordinación interinstitucional. Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Jama, deberán velar por el correcto cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Para la suscripción e inscripción de una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Jama, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- 1.1. Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la dependencia a cargo de Avalúo y Catastro del GADM de Jama.
- 1.2. Levantamiento Planimétrico de la propiedad aprobado por el Departamento de Avalúo y Catastro y Planificación del GADM de Jama.
- 1.3. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- 1.4. Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
- 1.5. Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

En el caso de que una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Jama, haya sido suscrita y/o inscrita sin los requisitos establecidos, previo informe técnico del Director de Planificación, los representantes legales del GADM de Jama ejercerán

las acciones de nulidad correspondiente, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales respectivas.

2. Conforme lo determinado en el Art. 10 de la presente ordenanza, los Notarios Públicos y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama, deben remitir dentro de los diez primeros días de cada mes, a la Dirección de Planificación y a la Dirección Financiera del GADM de Jama un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

2.1. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior;

2.2. Particiones entre condóminos;

2.3. Adjudicaciones por remate y otras causas;

2.4. Hipotecas que hubieren autorizado o registrado;

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el

Director de Planificación y Desarrollo Local en el GADM de Jama.

2.5. Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

2.6. Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las

correspondientes autorizaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

3. Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 45. De la solicitud de trámites. Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Dirección de Planificación y Desarrollo Local en el GADM de Jama, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los

siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, en formato físico A4, y en digital en formato CAD o Shape. Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Dirección de Planificación en el GADM de Jama.
- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Dirección de Planificación, en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 46. De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos topográficos. Todo levantamiento topográfico será realizado utilizando el Sistema de Coordenadas SIRGAS Ecuador y de proyección UTM, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto, el levantamiento topográfico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo, Arquitecto o afines.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GADM Municipal del Cantón Jama, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, que deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación y Desarrollo Local.

Artículo 47. Certificaciones de Avalúos. La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto del agua u otro concepto pendiente.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que

consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el I. Concejo Cantonal de Jama para el bienio 2022-2023.

Artículo 48. De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes. Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en la dependencia de Catastro y Avalúos del GADM de Jama en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama.

Artículo 49. De la facultad de investigación y de sanción. El Jefe de Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

1. En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.
3. En el caso de que los Notarios o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama, incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza.

Artículo 50. Sanciones tributarias. Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código

Tributario.

Artículo 51. De la negativa de información o de datos falsos. Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán multados, previo el procedimiento administrativo sancionador por el Director Financiero, a petición del Responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal, vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza regirá desde el primero de enero del 2022, una vez que sea publicada en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la UTMGR certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Dirección de Planificación y Desarrollo Local.

DISPOSICIÓN FINAL

Queda derogada la **“ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JAMA, BIENIO 2020-2021”**; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

Disposición Final

Única. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la página institucional y se mantendrá vigente hasta su expresa derogatoria.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jama, a los dos días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**ROBER EDISON
CASTRO ZAMBRANO**

Dr. Rober Edison Castro Zambrano
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA



Firmado electrónicamente por:
**EDUARDO HUMBERTO
HERNANDEZ QUIJANO**

Abg. Eduardo Hernandez Quijano
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL GAD JAMA**

RAZÓN: Eduardo Hernández Quijano, Secretario General del Concejo Municipal del GAD Jama, **CERTIFICA:** que la **“ORDENANZA QUE REGULA PARA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUETSO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023”**; fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Jama, en dos sesiones extraordinarias de Concejo realizadas los días lunes 29 de noviembre de 2021, y martes 30 de noviembre de 2021, en primera y segunda instancia, respectivamente; misma que es enviada al señor Alcalde, Rober Edison Castro Zambrano; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Jama, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**EDUARDO HUMBERTO
HERNANDEZ QUIJANO**

**Abg. Eduardo Hernandez Quijano
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL GAD JAMA**

DR. ROBER EDISON CASTRO ZAMBRANO, ALCALDE DEL CANTÓN JAMA. - Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado cuerpo legal y toda vez que dicha normativa es acorde con la Constitución de la República y no contraviene ninguna disposición legal, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de los habitantes de Jama y el país. -

Jama, a los siete días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**ROBER EDISON
CASTRO ZAMBRANO**

**Dr. Rober Edison Castro Zambrano
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA**

Certifico: Que el Dr. Rober Edison Castro Zambrano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, sancionó la **“ORDENANZA QUE REGULA PARA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023”**.

el 07 de diciembre de 2021.

Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
**EDUARDO HUMBERTO
HERNANDEZ QUIJANO**

**Abg. Eduardo Hernandez Quijano
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL GAD JAMA**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.