

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Cuenca: Que reforma a la Ordenanza para la creación del Subsistema Autónomo Descentralizado de las Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) para la protección de las fuentes hídricas, el aire puro y la biodiversidad.... 2
- 001-2023 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 2024 - 2025 13
- Cantón San Miguel de Ibarra: Reformatoria a la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos 63

REFORMA A LA “ORDENANZA PARA LA CREACIÓN DEL SUBSISTEMA AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE (ACUS) PARA LA PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS, EL AIRE PURO Y LA BIODIVERSIDAD EN EL CANTÓN CUENCA”

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 318, de la Constitución de la República del Ecuador establece “El agua es patrimonio nacional estratégico de uso público, dominio inalienable e imprescriptible del Estado, y constituye un elemento vital para la naturaleza y para la existencia de los seres humanos. Se prohíbe toda forma de privatización del agua. La gestión del agua será exclusivamente pública o comunitaria. El servicio público de saneamiento, el abastecimiento de agua potable y el riego serán prestados únicamente por personas jurídicas estatales o comunitarias. El Estado fortalecerá la gestión y funcionamiento de las iniciativas comunitarias en torno a la gestión del agua y la prestación de los servicios públicos, mediante el incentivo de alianzas entre lo público y comunitario para la prestación de servicios”;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento fundamenta los principios de la ley, tales como la integración de las aguas superficiales, subterráneas o atmosféricas en el ciclo hidrológico; el agua como recurso natural debe ser conservado, protegido que garantice su permanencia y calidad; el agua como dominio hídrico público, patrimonio nacional estratégico al servicio de las necesidades de los ciudadanos; el acceso al agua como un derecho humano; y las funciones del Estado donde se garantiza el acceso al agua, la gestión integral e integrada del agua; y, el reconocimiento de la gestión pública o comunitaria del agua;

Que, el artículo 36 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua dispone que el Estado y sus instituciones en el ámbito de sus competencias son las responsables de la gestión integrada de los recursos hídricos por Cuenca Hidrográfica y están obligados a: “a) Promover y garantizar el derecho humano al agua; b) Regular los usos, el aprovechamiento del agua y las acciones para preservarla en cantidad y calidad mediante un manejo sustentable a partir de normas técnicas y parámetros de calidad; c) Conservar y manejar sustentablemente los ecosistemas marino costeros, altoandinos y amazónicos, en especial páramos, humedales y todos los ecosistemas que almacenan agua; d) Promover y fortalecer la participación en la gestión del agua de las organizaciones de usuarios, consumidores de los sistemas públicos y comunitarios del agua, a través de los consejos de cuenca hidrográfica y del Consejo Intercultural y Plurinacional del Agua; y, e) Recuperar y promover los saberes ancestrales, la investigación y el conocimiento científico del ciclo hidrológico”;

Que, el artículo 64, de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, establece: “Conservación del agua. La naturaleza o Pacha Mama tiene derecho a la conservación de las aguas con sus propiedades

como soporte esencial para todas las formas de vida. En la conservación del agua, la naturaleza tiene derecho a: a) La protección de sus fuentes, zonas de captación, regulación, recarga, afloramiento y cauces naturales de agua, en particular, nevados, glaciares, páramos, humedales y manglares; b) El mantenimiento del caudal ecológico como garantía de preservación de los ecosistemas y la biodiversidad; c) La preservación de la dinámica natural del ciclo integral del agua o ciclo hidrológico; d) La protección de las cuencas hidrográficas y los ecosistemas de toda contaminación; y, e) La restauración y recuperación de los ecosistemas por efecto de los desequilibrios producidos por la contaminación de las aguas y la erosión de los suelos”;

Que, el Art. 71 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, referido a los Derechos Colectivos de Comunas, Comunidades, Pueblos y Nacionalidades, señala: “Derechos colectivos sobre el agua. Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afro ecuatoriano y montubio desde su propia cosmovisión, gozan de los siguientes derechos colectivos sobre el agua: a) Conservar y proteger el agua que fluye por sus tierras y territorios en los que habitan y desarrollan su vida colectiva; b) Participar en el uso, usufructo y gestión comunitaria del agua que fluye por sus tierras y territorios y sea necesaria para el desarrollo de su vida colectiva; c) Conservar y proteger sus prácticas de manejo y gestión del agua en relación directa con el derecho a la salud y a la alimentación; d) Mantener y fortalecer su relación espiritual con el agua; e) Salvaguardar y difundir sus conocimientos colectivos, ciencias, tecnologías y saberes ancestrales sobre el agua; f) Ser consultados de forma obligatoria previa, libre, informada y en el plazo razonable, acerca de toda decisión normativa o autorización estatal relevante que pueda afectar a la gestión del agua que discurre por sus tierras y territorios; g) Participar en la formulación de los estudios de impacto ambiental sobre actividades que afecten los usos y formas ancestrales de manejo del agua en sus tierras y territorios; h) Tener acceso a información hídrica veraz, completa y en un plazo razonable; e, i) Participación en el control social de toda actividad pública o privada susceptible de generar impacto o afecciones sobre los usos y formas ancestrales de gestión del agua en sus propiedades y territorios. Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades ejercerán estos derechos a través de sus representantes en los términos previstos en la Constitución y la ley”;

Que, el Art. 64 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece, “Funciones. - Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial parroquial para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas parroquiales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Que, el Art. 65 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales ejercerán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que se determinen: a) Planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal

y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”;

Que, con fecha 18 de septiembre de 2020, el Pleno de la Corte Constitucional del Ecuador emitió dictamen en el caso No. 6-20-CP/20, a través del cual señala: “.... 3. Emitir dictamen favorable respecto de las preguntas 1, 2, 3, 4 y 5 del cuestionario....”, mediante el cual se facultó la implementación de la “Consulta popular por el Agua en el Cantón Cuenca”, desarrollada el día 07 de febrero de 2021, respecto a la prohibición de actividades mineras en las zonas de recarga hídrica, cuyo resultado afirmativo superó el 80% de los votos de la ciudadanía cuencana (348.770 personas);

Que, con fecha 22 de diciembre de 2021, el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica emitió el Acuerdo Nro. MAATE-2021-077, mediante el cual se delimita la Zona de Recarga Hídrica del cantón Cuenca, que incluye los ríos Norcay, Tarqui, Machángara, Yanuncay y Tomebamba, con una extensión de 1.919,37 km² (191.937 ha);

Que, la Disposición General Segunda del Acuerdo Nro. MAATE-2021-077, señala al GAD Municipal del cantón Cuenca como “actor corresponsable de la protección y conservación del recurso hídrico”;

Que, con fecha 16 de abril de 2021, el GADPR de Baños y la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Proyecto Nero, solicitaron a la Comisión de Gestión Ambiental el inicio de los procedimientos para la creación del ACUS Yanuncay – Zhucay;

Que, mediante oficio O-PRE-0211-2021-GADPRB de fecha 23 de abril del 2021, el Eco. Luis Guamán Ayala, presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Baños, invitó a ETAPA EP, ElecAustro S.A., Ministerio de Agricultura y Ganadería, Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Proyecto Nero, Junta Administradora de Agua Potable de la Parroquia Baños, Universidad del Azuay, Naturaleza y Cultura Internacional, Ministerio del Ambiente y Agua Z6, Comisión de Gestión Ambiental, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca y al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial del Azuay, a suscribir un convenio interinstitucional para coordinar acciones y apoyo encaminadas a la conformación de Áreas de Conservación y Uso Sustentable;

Que, con fecha 08 de junio de 2021, se suscribió el CONVENIO MARCO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE BAÑOS, LA JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO REGIONAL PROYECTO NERO, EL FIDEICOMISO FONAPA Y LA CORPORACIÓN NATURALEZA & CULTURA INTERNACIONAL, con el objeto de Contribuir a la conservación del patrimonio natural, conectividad ecosistémica y seguridad hídrica

de la Parroquia Baños y de la JAAPYSR Nero en el cantón Cuenca, a través de la creación de Áreas de Conservación y Uso Sustentable. A este convenio, con fecha 19 de octubre de 2021, se adhirieron formalmente la UNIVERSIDAD DEL AZUAY, ETAPA EP Y LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS PARROQUIALES DE SAN JOAQUÍN, CHAUCHA Y VICTORIA DEL PORTETE, quienes suscribieron Convenios de Adhesión al Convenio Marco;

Que, con fecha 27 de enero de 2022, la Comisión de Gestión Ambiental emitió los “Lineamientos para la formulación de Información Técnica para la creación de Áreas de Conservación y Uso Sustentable en el cantón Cuenca”;

Que, en base al Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional suscrito el 08 de junio de 2021, se conformó un equipo técnico interinstitucional que desarrolló todos los procedimientos técnicos, jurídicos y sociales establecidos, generando la información y documentos de sustento contenidos en el expediente para la creación del ACUS Yanuncay – Zhucay, documento socializado públicamente y entregado a la Comisión de Gestión Ambiental el 24 de marzo de 2022, en cumplimiento al Art. 6 de la Ordenanza para la creación del Subsistema Autónomo Descentralizado de las Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) para la protección de las fuentes hídricas, el aire puro y la biodiversidad en el cantón Cuenca;

Que, mediante oficio Nro. DCGA-2026-2022 de fecha 05 de agosto del 2022, dirigido a los presidentes del GAD Parroquial de Baños y de la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Proyecto Nero, el Director General de la Comisión de Gestión Ambiental del Municipio de Cuenca, indica que luego de revisar el Expediente Técnico enviado de manera electrónica, ha sido APROBADO al haber sido absueltas todas las observaciones emitidas mediante oficio Nro. DCGA-1180-2022, por lo que solicita se haga la entrega formal del expediente de manera física para continuar con el proceso respectivo;

Que, el día 17 de agosto de 2022 mediante acto público convocado por el GAD Parroquial de Baños y la JAAPYSR Nero, mediante oficio Nro. 261 ROACUSB-2022 de fecha 09 de agosto del mismo año, dirigido al señor alcalde de Cuenca, los promotores de la propuesta para la creación del ACUS Yanuncay – Zhucay hicieron la entrega oficial del Expediente Técnico;

Que, con fechas 02 de septiembre y 18 de noviembre de 2022, la Comisión de Ambiente de Concejo Cantonal de Cuenca, conoció y resolvió sobre el proyecto de Reforma a la Ordenanza, mediante la cual se creará el Área de Conservación y Uso Sustentable Yanuncay – Zhucay, aprobando por unanimidad el proyecto y facultando su remisión al señor alcalde para su tratamiento en Concejo Cantonal;

Que, mediante oficio IMC-CAC-2022-0024-O, de fecha 07 de diciembre de 2022, suscrito por los quince Concejales del cantón Cuenca, se pone en conocimiento y se solicita al señor Alcalde se incluya la REFORMA A LA “ORDENANZA PARA LA CREACIÓN DEL SUBSISTEMA AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE (ACUS) PARA LA PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS, EL AIRE PURO Y LA

BIODIVERSIDAD EN EL CANTÓN CUENCA” en el orden del día de una próxima sesión del Concejo Cantonal para su debate y respectiva aprobación;

Que, según los estudios técnicos especializados, las 26.965,27 hectáreas el área propuesta para el ACUS Yanuncay – Zhucay corresponden a la zona de recarga hídrica del cantón Cuenca, incluyendo en su territorio ecosistemas frágiles de fundamental importancia para el abastecimiento de agua potable para más de 172.000 personas, protegiendo especies endémicas y en peligro de extinción, conectando al Parque Nacional Cajas y al Área Nacional de Recreación Quimsacocha, sosteniendo sistemas productivos rurales, incorporando atractivos turísticos y aspectos culturales propios de la localidad que deben ser conservados;

En ejercicio de las atribuciones que la ley confiere a los Concejos Municipales en los artículos 7, 57 literal a) y x); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide la siguiente: **“REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA CREACIÓN DEL SUBSISTEMA AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE (ACUS) PARA LA PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS, EL AIRE PURO Y LA BIODIVERSIDAD EN EL CANTÓN CUENCA”**

Art. 1. Incorpórese al Art.4, el literal d) con el siguiente texto:

d) Del Área de Yanuncay – Zhucay

El Área de Conservación y Uso Sustentable Yanuncay – Zhucay, perteneciente al cantón Cuenca, tiene una superficie de 26.965,27 hectáreas comprendidas en las coordenadas que se detallan en el Anexo 8: “Coordenadas de delimitación del ACUS Yanuncay – Zhucay”. Los vértices referenciales de delimitación se encuentran en las siguientes coordenadas UTM – WGS 84:

Vértices	x	y	Vértices	x	y
0	690406,09	9679163,86	11	694250,50	9662113,08
1	702096,79	9678655,76	12	685902,63	9661870,06
2	706473,57	9673039,84	13	682046,22	9664710,94
3	703032,06	9669475,07	14	682837,98	9667874,50
4	705298,02	9670813,30	15	685204,17	9670098,70
5	707711,45	9670148,48	16	684541,53	9672736,24
6	708859,00	9669273,33	17	686891,83	9672354,69
7	702631,13	9665468,62	18	686624,32	9674656,63
8	696350,50	9665935,50	19	687356,42	9676865,82
9	696750,50	9670635,50	20	688616,96	9677022,73
10	692750,50	9670635,50	21	688990,19	9678503,13

El Anexo 7 de esta ordenanza contiene el mapa de ubicación y coordenadas de los vértices referenciales del Área de Conservación Yanuncay – Zhucay.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- Se dispone que de acuerdo a la normativa vigente y de manera inmediata se realicen los trámites y procedimientos pertinentes para solicitar a la Autoridad Ambiental Nacional que el Área de Conservación y Uso Sustentable Yanuncay – Zhucay, en su parte pertinente, sea incorporada en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), conforme a la Disposición General Segunda de la Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- Notifíquese en el plazo de 15 días sobre la creación del ACUS Yanuncay – Zhucay, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales en cuyos territorios se encuentra, a la Registraduría de la Propiedad del Cantón Cuenca para su correspondiente inscripción y a la Autoridad Ambiental Nacional.

SEGUNDA.- En el término de 30 días contados a partir de la aprobación de esta Reforma, la Secretaría General del Concejo Cantonal, codificará el texto de la ORDENANZA PARA LA CREACIÓN DEL SUBSISTEMA AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE (ACUS) PARA LA PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS, EL AIRE PURO Y LA BIODIVERSIDAD EN EL CANTÓN CUENCA, publicada en el Registro Oficial N°431 de fecha 14 de abril del 2021, codificación que será puesta en conocimiento del I. Concejo Cantonal para su aprobación”.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Reforma a la ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, a los 09 días del mes de noviembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
CRISTIAN EDUARDO
ZAMORA MATUTE

Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA



Firmado electrónicamente por:
VICENTE RAPHAEL
ASTUDILLO SAQUICELA

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza Reformatoria fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el viernes 16 de diciembre de 2022 y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el jueves 09 de noviembre de 2023, respectivamente.-Cuenca, 13 de noviembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE RAPHAEL
ASTUDILLO SAQUICELA**

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 13 de noviembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN EDUARDO
ZAMORA MATUTE**

Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

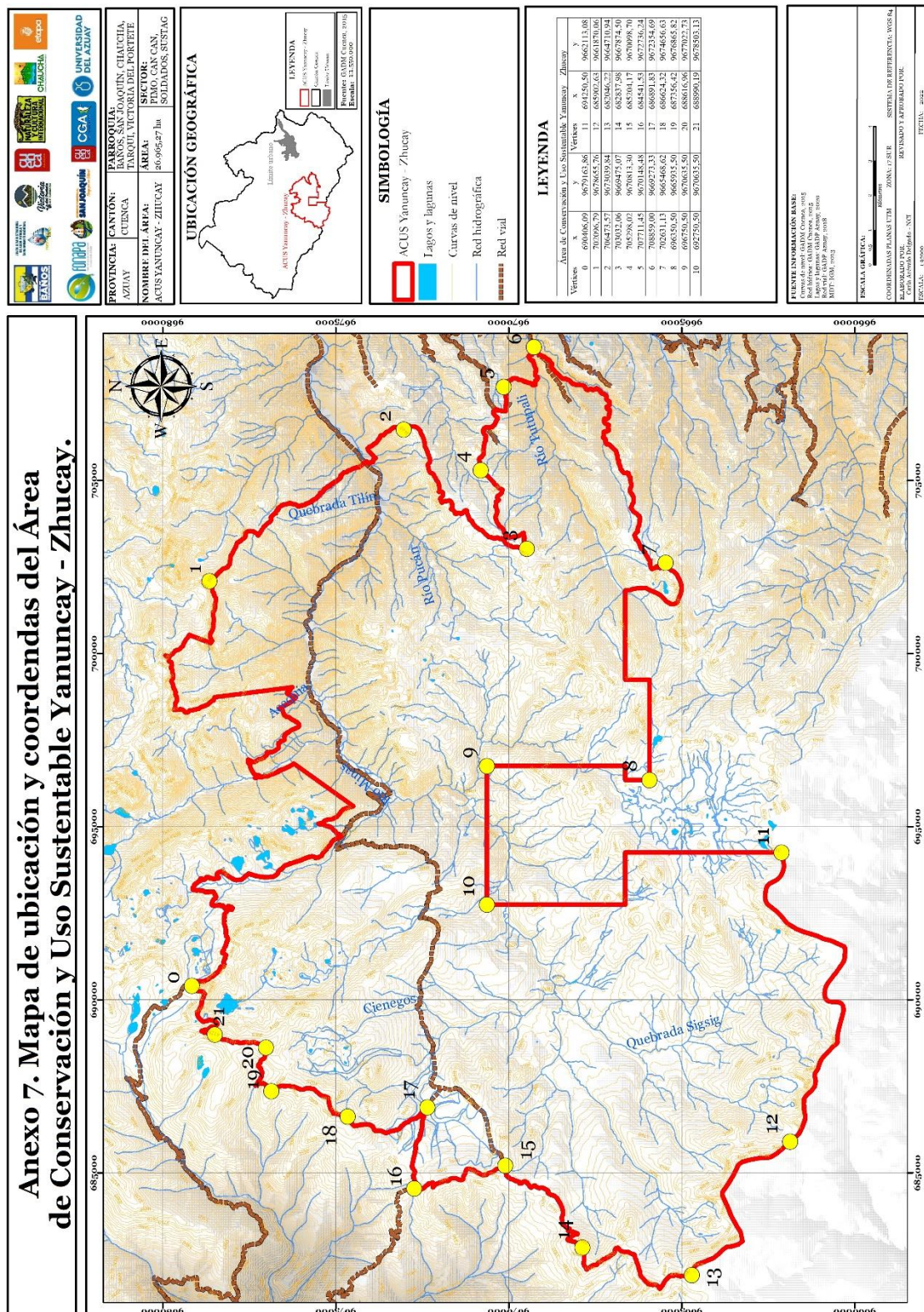
Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ph.D. Cristian Zamora Matute, Alcalde del cantón Cuenca, el trece de noviembre del dos mil veintitrés.-**CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE RAPHAEL
ASTUDILLO SAQUICELA**

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

Anexo 7. Mapa de ubicación y coordenadas del Área de Conservación y Uso Sustentable Yanuncay - Zhucay.



Anexo 8: “Coordenadas de delimitación del ACUS Yanuncay – Zhucay”

TRAMO	X INICIO	Y INICIO	X FIN	Y FIN	DISTANCIA (m)	RUMBO REFERENCIAL (Azimutal)	DESCRIPCIÓN	FUENTE	CAPA REFERENCIAL
tramo 01	690406,09	9679163,86	702096,79	9678655,76	26.168,10	S 34-3-24 E; N 65-46-14 E	Parque Nacional Cajas	MAE - ETAPA EP, 2017	PN_Cajas_2017.shp
tramo 02	702096,79	9678655,76	704058,47	9676734,47	3.171,30	N 65-46-14 E; N 47-36-51 E	Filo de cumbre	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 03	704058,47	9676734,47	704284,67	9676565,69	312,36	N 47-36-51 E; S 1-14-2 E	Curva de nivel 3735	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 04	704284,67	9676565,69	705558,66	9674115,52	3.185,85	S 1-14-2 E; S 42-57-57 W	Quebrada Jarayacu	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 05	705558,66	9674115,52	705499,17	9674050,35	88,27	S 42-57-57 W; S 1-43-45 E	Río Minas	IGM, 2019	Rio_a_IGM_2019_5000.shp
tramo 06	705499,17	9674050,35	705653,77	9673849,69	319,74	S 1-43-45 E; N 82-39-11 E	Quebrada innominada	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 07	705653,77	9673849,69	705926,37	9674082,61	373,10	N 82-39-11 E; S 51-9-37 E	Curva de nivel 2965	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 08	705926,37	9674082,61	706473,57	9673039,84	1.336,88	S 51-9-37 E; S 14-58-27 W	Quebrada innominada	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 09	706473,57	9673039,84	703032,06	9669475,07	6.400,20	S 14-58-27 W; N 53-31-51 E	Filo de cumbre	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 10	703032,06	9669475,07	703481,99	9669566,92	511,65	N 53-31-51 E; N 21-48-5 E	Filo de cumbre	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 11	703481,99	9669566,92	705298,02	9670813,30	3.075,97	N 21-48-5 E; N 45-55-48 E	Filo de cumbre	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 12	705298,02	9670813,30	706536,66	9670629,20	1.447,35	N 45-55-48 E; S 13-21-24 E	Rodera	IGM, 2019	roderra.shp
tramo 13	706536,66	9670629,20	707059,02	9670374,05	847,79	S 13-21-24 E; S 4-29-42 W	Vía	IGM, 2019	via_ruta_a.shp
tramo 14	707059,02	9670374,05	707120,65	9670084,10	403,96	S 4-29-42 W; N 48-15-19 E	Vía	IGM, 2019	via_ruta_a.shp
tramo 15	707120,65	9670084,10	707711,45	9670148,48	627,78	N 48-15-19 E; S 60-23-4 E	Quebrada innominada	SIG TIERRAS, 2010	Ortofoto
tramo 16	707711,45	9670148,48	707774,21	9669232,85	1.106,64	S 60-23-4 E; N 77-5-45 E	Quebrada innominada	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 17	707774,21	9669232,85	708859,00	9669273,33	1.340,14	N 77-5-45 E; S 42-14-46 W	Río Tutupali	IGM, 2019	Rio_a_IGM_2019_5000.shp
tramo 18	708859,00	9669273,33	705205,11	9666534,55	6.063,49	S 42-14-46 W; N 83-15-3 W	Quebrada Duda	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 19	705205,11	9666534,55	704705,36	9666496,06	548,63	N 83-15-3 W; S 67-49-54 W	Rodera	IGM, 2019	roderra.shp

tramo 20	704705,36	9666496,06	702478,85	9665895,58	2,606,06	S 67-49-54 W ; S 6-27-39 W	Sendero	IGM, 2019	sendero.shp
tramo 21	702478,85	9665895,58	702631,13	9665468,62	594,37	S 6-27-39 W ; S 63-28-23 W	Quebrada innominada	IGM, 2019	Rio_LIGM_2019_5000.shp
tramo 22	702631,13	9665468,62	701823,40	9666635,50	3,020,21	S 63-28-23 W ; N 90-0-0 W	Area Nacional de Recreación Quimsacocha	MAATE, 2020	ANR_Quimsacocha_SNAP_2020.s
tramo 23	701823,40	9666635,50	696350,50	9665935,50	6,172,90	N 90-0-0 W ; N 0-0-0 E	Area Nacional de Recreación Quimsacocha	MAATE, 2020	ANR_Quimsacocha_SNAP_2020.s
tramo 24	696350,50	9665935,50	696750,50	9670635,50	5,100,00	N 0-0-0 E ; S 90-0-0 W	Area Nacional de Recreación Quimsacocha	MAATE, 2020	ANR_Quimsacocha_SNAP_2020.s
tramo 25	696750,50	9670635,50	692750,50	9670635,50	4,000,00	S 90-0-0 W ; S 0-0-0 W	Area Nacional de Recreación Quimsacocha	MAATE, 2020	ANR_Quimsacocha_SNAP_2020.s
tramo 26	692750,50	9670635,50	694250,50	9662113,08	10,022,42	S 0-0-0 W ; S 89-16-49 W	Area Nacional de Recreación Quimsacocha	MAATE, 2020	ANR_Quimsacocha_SNAP_2020.s
tramo 27	694250,50	9662113,08	685902,63	9661870,06	11,050,24	S 89-16-49 W ; N 46-2-28 W	Límite político administrativo parroquial Baños	GADM CUENCA, 2015	limite_canton_parroquias.shp
tramo 28	685902,63	9661870,06	682046,22	9664710,94	6,027,53	N 46-2-28 W ; N 36-15-6 W	Límite político administrativo parroquial Chancha	GADM CUENCA, 2015	limite_canton_parroquias.shp
tramo 29	682046,22	9664710,94	682837,98	9667874,50	4,935,69	N 36-15-6 W ; N 1-36-11 W	Filo de cumbre	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 30	682837,98	9667874,50	683044,95	9668274,45	493,53	N 1-36-11 W ; N 18-46-24 E	Sendero	IGM, 2019	sendero.shp
tramo 31	683044,95	9668274,45	683116,95	9668268,99	98,24	N 18-46-24 E ; S 36-57-47 E	Rodera	IGM, 2019	rodera.shp
tramo 32	683116,95	9668268,99	683308,03	9668276,92	569,49	S 36-57-47 E ; N 23-36-25 E	Sendero	IGM, 2019	sendero.shp
tramo 33	683308,03	9668276,92	683332,48	9668268,67	35,55	N 23-36-25 E ; S 30-46-9 E	Rodera	IGM, 2019	rodera.shp
tramo 34	683332,48	9668268,67	683394,47	9668270,12	89,68	S 30-46-9 E ; N 25-49-23 E	Sendero	IGM, 2019	sendero.shp
tramo 35	683394,47	9668270,12	683495,92	9668445,45	216,45	N 25-49-23 E ; S 86-45-3 E	Rodera	IGM, 2019	rodera.shp
tramo 36	683495,92	9668445,45	685204,17	9670098,70	2,942,62	S 86-45-3 E ; N 37-55-10 W	Vía	IGM, 2019	via_ruta_a.shp
tramo 37	685204,17	9670098,70	684575,99	9672187,95	2,541,08	N 37-55-10 W ; N 50-58-42 E	Filo de cumbre	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 38	684575,99	9672187,95	684720,04	9672203,28	150,21	N 50-58-42 E ; N 40-38-23 W	Curva de nivel 3870	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 39	684720,04	9672203,28	684506,30	9672574,14	454,08	N 40-38-23 W ; N 84-3-44 E	Quebrada innominada	IGM, 2019	Rio_LIGM_2019_5000.shp
tramo 40	684506,30	9672574,14	684541,53	9672736,24	209,55	N 84-3-44 E ; S 81-37-21 E	Curva de nivel 3755	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 41	684541,53	9672736,24	686891,83	9672354,69	2,492,34	S 81-37-21 E ; N 1-57-8 E	Vía	IGM, 2019	via_ruta_a.shp
tramo 42	686891,83	9672354,69	686568,23	9672672,72	572,48	N 1-57-8 E ; N 11-48-9 E	Quebrada Aguarrongos	IGM, 2019	Rio_LIGM_2019_5000.shp

tramo 43	686568,23	9672672,72	686624,32	9674656,63	2.485,29	N 11-48-9 E; N 49-25-56 E	Ciénegos	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 44	686624,32	9674656,63	686706,13	9675075,07	439,41	N 49-25-56 E; N 76-28-28 E	Ciénegos	SIG TIERRAS, 2010	Ortofoto
tramo 45	686706,13	9675075,07	687356,42	9676865,82	2.298,43	N 76-28-28 E; N 70-39-25 E	Filo de cumbre	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 46	687356,42	9676865,82	687412,95	9676902,50	70,48	N 70-39-25 E; N 27-56-49 E	Quebrada innominada	SIG TIERRAS, 2010	Ortofoto
tramo 47	687412,95	9676902,50	687516,94	9677325,90	511,10	N 27-56-49 E; S 36-30-14 E	Quebrada innominada	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 48	687516,94	9677325,90	688111,77	9677247,16	762,86	S 36-30-14 E; S 53-28-26 E	Quebrada innominada	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 49	688111,77	9677247,16	688616,96	9677022,73	613,50	S 53-28-26 E; N 2-48-20 W	Quebrada innominada	IGM, 2019	Rio_I_IGM_2019_5000.shp
tramo 50	688616,96	9677022,73	688990,19	9678503,13	1.621,79	N 2-48-20 W; N 26-52-44 E	Filo cumbre	SIG TIERRAS, 2018	CN_SIGTIERRAS_2018_5000.shp
tramo 51	688990,19	9678503,13	690167,44	9678789,79	2.408,20	N 26-52-44 E; N 24-52-8 E	Sendero	IGM, 2019	sendero.shp
tramo 52	690167,44	9678789,79	690406,09	9679163,86	478,73	N 24-52-8 E; S 34-3-24 E	Límite político administrativo parroquial entre San Joaquín y Chaucha	GADM CUENCA, 2015	limite_canton_parroquias.shp

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales propenden a obtener los recursos a través de una propia fuente de financiamiento, tal como acontece con el impuesto predial urbano y el de carácter rural, que provienen de su territorio, previa metodología de su cuantificación denominada base imponible que corresponde a cada predio a realizarse cada 2 años bajo la responsabilidad de formar y administrar catastros inmobiliarios de manera actualizada conforme a su competencia exclusiva prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador.

Para el efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama, ha considerado los factores coadyuvantes que determinan la valoración de las propiedades en armonía con lo señalado especialmente en el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Es relevante dar a conocer, que en la búsqueda de metas y objetivos que procuran mejorar los ingresos municipales, la carga impositiva para el contribuyente a más de ser confiable, contribuye a garantizar el principio de la equidad tributaria y la retribución de sus ingresos en obras y servicios que benefician a la colectividad.

Por tal motivo, el Concejo Municipal en Pleno en uso de sus atribuciones le corresponderá estudiar, analizar el presente proyecto de Ordenanza, adoptando una decisión de carácter legislativa para su aprobación, que será de estricto cumplimiento y ejecución para el bienio 2024-2025.

**REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA**

**ADMINISTRACIÓN DEL ZOOT. NEXSAR ALEX CEVALLOS MEDINA
ALCALDE**

PERÍODO 2023-2027

ORDENANZA No. 001-2023

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 generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.
- Que,** el Art. 10 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 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 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 Art. 495 *ibidem*, 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 *ibidem* 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 *ibidem*, 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,** 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 *ibidem* 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 este 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 2024 -2025

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 multifinalitaria 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 lo 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 de 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 2024-2025.

La Dirección de Planificación 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, 105, 106, 107 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 adquiera 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	150	2
ZH02	JAMA	60	346
ZH03	JAMA	50	461
ZH04	JAMA	45	338
ZH05	JAMA	35	308
ZH06	JAMA	30	269
ZH07	JAMA	25	244
ZH08	JAMA	20	14
ZH09	JAMA	10	5
ZH10	JAMA	5	1
ZH01	EL MATAL	50	166
ZH02	EL MATAL	30	408
ZH03	COCO BEACH	80	71
ZH01	DON JUAN	50	490
ZH02	PUNTA DON JUAN	150	172
ZH01	LA DIVISIÓN	50	18

CÓDIGO	SECTOR	VALOR UNITARIO (USD\$/m ²)	No. PREDIOS
ZH01	LOS FARALLONES	40	175
ZH01	PEÑÓN DE JAMA	100	29
ZH01	PLAYA ESCONDIDA	140	126
ZH01	VISTA PACÍFICA	40	68
ZH01	JAMA CAMPAY	150	184
ZH01	COSTA JAMA	200	215
ZH02	COSTA JAMA	250	42
ZH03	COSTA JAMA	20	30

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:

$$f_{fre/for} = \sqrt[3]{\frac{4 * \sqrt[2]{A}}{P}}$$

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:

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

Donde:

VC : Valor total de las construcciones

VUaj : 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 georreferenciadas 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 estándares 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 se 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		

COLUMNAS	PARED	CUBIERTA	REVESTIMIENTO CUBIERTA	PISOS	TIPO
			CERÁMICA	N	T03
			CHOVA		
			POLICARBONATO		
			TEJA ORDINARIA		
			TEJA VIDRIADA		
			TEJUELO		
			STEEL PANEL		
			BALDOSA CEMENTO		
	NO TIENE		ZINC FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T04
	BAHAREQUE				
	CAÑA				
	MALLA				
	ZINC				
	LONA				
	KUTERMICO				
	BLOQUE		ZINC FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T05
	LADRILLO				
	FERROCEMENTO				
	PREFABRICADO H. SIMPLE				
	MADERA COMÚN				
	ADOBE				
	TAPIAL				
HIERRO	BLOQUE LADRILLO OTRAS		ZINC	N	T06
			FIBRO CEMENTO		
			OTRAS		
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	N	T08
			OTRAS		

COLUMNAS	PARED	CUBIERTA	REVESTIMIENTO CUBIERTA	PISOS	TIPO
ACERO PILOTAJE DE H.A.	LADRILLO BLOQUE OTRAS	LOSA HORMIGÓN ARMADO	ARENA CEMENTO	N	T09
		OTRAS	OTRAS		
NO TIENE	ADOBE		TEJA FIBRO CEMEN TO 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/m ²) 2017 – SEPT				
TIPO	BÁSICO	ECONÓMICO	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
HIERRO ACERO PILOTAJE DE H.A. HORMIGÓN ARMADO MIXTO (METAL / HORMIGÓN)		T06	70	40	42
		T07	70	40	42
		T08	70	40	42
		T09	70	40	42
NO TIENE	ADOBE TAPIAL LADRILLO BLOQUE	T10	40	35	26
		T11	40	35	26
		T13	40	35	26
	PIEDRA	T12	70	40	42
	PREFABRICADO H. SIMPLE	T14	50	35	33

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:

fd_{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

Vt : 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

DESCRIPCIÓN	FACTOR
PLAZA DE TOROS	1,16
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.

Nº	SECTORES	LOCALIZACIÓN	VALOR HA
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1		20.000,00
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	200.000,00
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.3		15.000,00
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.4		4.000,00
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.5	COMPAÑÍA BATLLE	300.000,00
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.6	CAMARONERAS	5.000,00
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2	VALLE DE JAMA	3.000,00
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	100.000,00
9	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3		1.500,00
10	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	100.000,00
11	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4		1.500,00
12	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	100.000,00
13	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4.2	HOUSE BEACH	200.000,00
14	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5		1.500,00
15	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	100.000,00
16	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5.2	VALLE DE JAMA	3.000,00
17	SECTOR HOMOGÉNEO 5.6		1.500,00
18	SECTOR HOMOGÉNEO 5.6.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	100.000,00
19	SECTOR HOMOGÉNEO 5.6.2	VALLE DE JAMA	3.000,00

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 HOMOGÉNEOS	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	306451	270967	235483	200000	164516	129032	93548	58064
SH 4.1.3	22984	20323	17661	15000	12339	9677	7016	4355
SH 4.1.4	6129	5419	4709	4000	3290	2580	1870	1161
SH 4.1.5	459677	406452	353226	300000	246774	193548	140323	87097
SH 4.1.6	7661	6774	5887	5000	4112	3225	2338	1451
SH 4.2	4596	4064	3532	3000	2467	1935	1403	870
SH 4.2.1	153225	135483	117741	100000	82258	64516	46774	29032
SH 4.3	2298	2032	1766	1500	1234	968	702	435
SH 4.3.1	153225	135483	117741	100000	82258	64516	46774	29032
SH 4.4	2298	2032	1766	1500	1234	968	702	435
SH 4.4.1	153225	135483	117741	100000	82258	64516	46774	29032
SH 4.4.2	306451	270967	235483	200000	164516	129032	93548	58064
SH 4.5	2298	2032	1766	1500	1234	968	702	435
SH 4.5.1	153225	135483	117741	100000	82258	64516	46774	29032
SH 4.5.2	4596	4064	3532	3000	2467	1935	1403	870
SH 5.6	2794	2470	2147	1823	1500	1176	852	529
SH 5.6.1	186274	164705	143137	121568	100000	78431	56862	35294
SH 5.6.2	5588	4941	4294	3647	3000	2352	1705	1058

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 MODIFICACIÓN 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 α	0.0500
0.0501 α	0.1000
0.1001 α	0.1500
0.1501 α	0.2000
0.2001 α	0.2500
0.2501 α	0.5000
0.5001 α	1.0000
1.0001 α	5.0000
5.0001 α	10.0000
10.0001 α	20.0000
20.0001 α	50.0000
50.0001 α	100.0000
100.0001 α	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:

- De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;
- En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- 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 EDIFICACIÓN DEL PREDIO					
Constante de Reposición	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 Pilstras		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 Ciclópeo	0,0851	Grafiado	0,379		
Hormigón Simple	0,0940	Champiado	0,2086		
Hierro	0,0880	Aluminio	3,5349		
Madera Común	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
Hormigón Armado (Losa)	1,8600	Arena-Cemento	0,0170
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3090	Tierra	0,0045
Estereoestructura	7,9540	Mármol	0,1030
Madera Común	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

AFECCIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

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 yacientes 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 2024, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida del 0,9 ‰ (cero punto nueve por mil) 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 2024, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida del 1,0 ‰ (uno punto por mil) al avalúo del predio rural.

Artículo 28. Recargo a los inmuebles no edificadas 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 edificadas 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 edificadas, 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 edificada;
- 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 33, del REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS Registro Oficial 815 de 19 de abril 1979, Última modificación 16 de enero de 2015.

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. Las 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. Plan Regulador (determinación de lote mínimo por zona) 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 educación. 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 de la 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, 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, Registro de la Propiedad actualizado 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 2024-2025.

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 Responsable 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.

DISPOSICIÓN GENERAL

La presente Ordenanza, entrará en vigencia desde el primero de enero del año 2024, sin perjuicio de su publicación 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

Hasta el 31 de diciembre de 2023, estará vigente 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 2022-2023**"; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**NEXSAR ALEX
CEVALLOS MEDINA**

Zoot. Nexsar Alex Cevallos Medina
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA



Firmado electrónicamente por:
**JOSE JAFET LLOR
RAMIREZ**

Abg. Jafet Llor Ramírez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Jama, 14 de diciembre de 2023.- **CERTIFICO.-** que la "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 2024 -2025"; fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Jama, en dos sesiones extraordinarias de Concejo realizadas los días miércoles 06 de diciembre de 2023 y lunes 11 de diciembre de 2023, en primer y segundo debate, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE JAFET LLOR
RAMIREZ**

Abg. Jafet Llor Ramírez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA.- Jama, 14 de diciembre de 2023, a las 16:30 horas. - De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización del cantón Jama, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama la "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 2024 -2025" para la sanción respectiva de conformidad con la ley.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE JAFET LLOR
RAMIREZ**

Abg. Jafet Llor Ramírez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA.- Jama, 15 de diciembre de 2023, a las 16:00 horas.- De conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del artículo 322 y Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y conforme establece la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**”, Cúmplase y ejecútese.-



Firmado electrónicamente por:
**NEXSAR ALEX
CEVALLOS MEDINA**

Zoot. Nexsar Alex Cevallos Medina
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA.- Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Señor Zoot. Nexsar Alex Cevallos Medina, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, el 15 de diciembre de 2023.- Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**JOSE JAFET LLOR
RAMIREZ**

Abg. Jafet Llor Ramírez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE IBARRA



ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La disposición general Décimo Sexta incorporada en la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización publicada en el suplemento de Registro Oficial Nro. 166 del 21 de enero de 2014 dispone que: “Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución”.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art.497 del COOTAD establece que: realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio.

Por consiguiente:

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 y equidad.

Que los artículos 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Que, de conformidad con el artículo 57 del COOTAD al Concejo Municipal le corresponde 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; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, el artículo 492 ibidem establece que las Municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas el cobro de sus tributos, para lo cual deben mantener actualizados sus catastros, estableciendo el valor de la propiedad conforme lo establece el artículo 495 del mismo cuerpo de ley.

Que, el Art. 497 del mismo cuerpo legal dispone que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos fue publicada en la edición especial del registro oficial No. 205 del 2 de enero de 2020.

Por lo que en uso de las atribuciones que confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización al concejo municipal artículos, 53; 55 literal i); 57 literal a), b) 58; 59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

EXPIDE**LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS**

Art.1.- Remplácese el Art. 11 por el siguiente:

Art. 11. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará sobre el valor de la base imponible la siguiente tabla:

RANGO	Fracción Básica	Exceso hasta	Impuesto a la Fracción Básica	Impuesto a la fracción excedente (Por mil)
1	\$0,00	\$10.000,00	\$0,00	0,45
2	\$10.000,01	\$30.387,51	\$4,50	0,51
3	\$30.387,52	\$51.925,01	\$14,90	0,57
4	\$51.925,02	\$73.462,52	\$27,17	0,62
5	\$73.462,53	\$100.000,00	\$40,53	0,83
6	\$100.000,01	\$271.250,01	\$62,55	1,13
7	\$271.250,02	\$447.500,02	\$256,07	1,27
8	\$447.500,03	\$623.750,03	\$479,90	1,35
9	\$623.750,04	\$800.000,04	\$717,84	1,43
10	\$800.000,05	En adelante	\$969,88	1,51

Art. 2.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el 01 de enero del año 2024, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, a los 8 días del mes de diciembre de 2023.

Firmado electrónicamente por:
ALVARO RAMIRO
CASTILLO AGUIRRE

Ing. Álvaro Castillo Aguirre.MBA
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN IBARRA**



Abg. Marco Castro Michilena

SECRETARIO GENERAL DE ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS.**, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones extraordinarias del miércoles 06 y viernes 08 de diciembre de 2023.



Abg. Marco Castro Michilena

SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA. - A los 12 días del mes de diciembre del año 2023.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, cúmplame remitir la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS**, al alcalde del cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva.



Abg. Marco Castro Michilena

SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA. – Ibarra, a los 14 días del mes de diciembre del año 2023.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 de Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, **SANCIONO la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS.**



Ing. Álvaro Castillo Aguirre. MBA
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN IBARRA**

Proveyó y firmó el señor Ing. Álvaro Ramiro Castillo Aguirre. MBA, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra, la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS**, a los 14 días del mes de diciembre de 2023. **LO CERTIFICO.**



Abg. Marco Castro Michilena
SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL



ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

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

www.registroficial.gob.ec

JV/AM

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.