

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Jipijapa: Para la administración de la información predial, determinación del avalúo de la propiedad y, determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales, para el bienio 2022 - 2023** 2

- **Cantón Santa Isabel: Refórmatoria a la Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial .** 48

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022 - 2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 496 sobre la actualización del avalúo y de los catastros, se ha procedido a elaborar el proyecto de ordenanza denominado "ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022 - 2023". El proyecto de ordenanza contempla tres partes principales: la administración de la información catastral; la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos y rurales; y, la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial urbano y rural.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa (GADMC JIPIJAPA), mediante el presente proyecto de ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la gestión de la información catastral de todos los predios ubicados dentro de los límites de la zonas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, determinados de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o censo 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 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.

En este ámbito, el proyecto de ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el dominio o la titularidad del predio, el mantenimiento catastral y del registro catastral.

Se plantea además, gestionar el catastro integral desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en un instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos

de usuarios, de los ciudadanos y de la sociedad en general, buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado que permita conocer las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existente en territorio; y, que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales, en aplicación de las normas vigentes y de los principios contemplados en ellas.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES. - Con la obtención de datos catastrales en los procesos de actualización permanente, el observatorio de valores a implementarse, en lo referente a la valoración del suelo y de las edificaciones; y, a la ejecución de consultorías que han permitido actualizar el catastro de predios urbanos, se cuenta actualmente con información predial, plano de acuerdo a las tablas de valoración de las edificaciones y un modelo de valoración según las características de la ciudad y una aproximación al comportamiento del mercado de bienes y raíces.

Los productos obtenidos, para su aplicación, requieren ser formalizados a través de la respectiva ordenanza, cuyos resultados apuntan además a dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496 en cuanto a mantener actualizada la información catastral, art. 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial urbano, a mantener una base de datos actualizada y confiable para la respectiva recaudación de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público.

Los avalúos guardan relación con los precios tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información adecuada.

DETERMINACIÓN DE LA TARIFA PARA LA OBTENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL

El Código Orgánico de Organización Territorial - reformado, en su artículo 504, establece en la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial urbano, un rango del 0.25 por mil hasta el 5 por mil.

El artículo 172 de la misma norma indica que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

El artículo 497, respecto a la actualización de los impuestos, establece que, una vez actualizados los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad.

Complementariamente a la normativa vigente, se han creado normas relacionadas que coadyuvan a tener y mantener un catastro con fines multifinalitarios:

Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la DINAC; la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores publicada en el R.O. 913 30-12-2016, los cuales son de carácter obligatorio en la aplicación de esta ordenanza; y, La Ley orgánica para la eficiencia en la contratación pública R.O. No. 966 de marzo 20 de 2017.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

Considerando:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República 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 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 artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando que: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”;

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formar y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previsto 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 nacionales.” Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que al Concejo Municipal le corresponde:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- c. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa".

Que, según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados

por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanza el cobro de sus tributos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales;

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

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

Que, según lo dispuesto en el artículo 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 ese Código;

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que "Las inversiones, programas, 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 artículo 68 del código Tributario, faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, el Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa, por ser el área competente, luego del análisis respectivo, definió el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales, basado en tabla de valoración del bienio 2018 - 2019 elaborado por la consultora ciudades inteligentes.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa emitió la "ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2020 - 2021";

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa emitió la Ordenanza de Aprobación de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT del cantón Jipijapa 2020 -2030;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa emitió la Ordenanza de Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS del Cantón Jipijapa;

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

En uso de las atribuciones conferidas en la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los artículos 53, 54, 55, literal i); 56, 57, 58, 60 literal e);

EXPIDE LA:

ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2022-2023

TÍTULO I DISPOSICIONES DIRECTIVAS

CAPÍTULO I DEL OBJETO – AMBITO DE APLICACIÓN – DEFINICIONES

Artículo 1. - OBJETO. - La presente Ordenanza norma los procedimientos y la forma de administrar la información predial; aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de ajuste (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, centros poblados, cabeceras parroquiales, y zona rurales del Cantón Jipijapa.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA. - La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón JIPIJAPA.

Artículo 3.- COMPETENCIA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón JIPIJAPA, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia con la normativa vigente.

Artículo 4.- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

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 en el territorio del cantón.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD o GADMC JIPIJAPA: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón JIPIJAPA.

AVALÚO. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

AVALÚO CATASTRAL. - valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

AVALÚO A PRECIO DE MERCADO. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

AVALÚO DEL SOLAR. - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN. - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

BASE CARTOGRÁFICA CATASTRAL. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

BASE DE DATOS CATASTRAL ALFANUMÉRICA. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

CARTOGRAFÍA. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

CÓDIGO CATASTRAL. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

FACTORES DE CORRECCIÓN. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

INVENTARIO CATASTRAL. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

PREDIO. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

PREDIO URBANO.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

PREDIO RURAL. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

PREDIO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio de expansión urbana a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada inmediatamente junto a la zona urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, antes de iniciar el polígono de zona rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

CATASTRO PREDIAL.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

ZONAS AGROECONÓMICAS HOMOGÉNEAS (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

SISTEMA CATASTRAL PREDIAL: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el 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.

CAPITULO II

DEL PROCESO TRIBUTARIO Y LAS DISPOSICIONES SISTEMÁTICAS – NORMAS SUSTANTIVAS – NORMAS ORGANIZATIVAS – NORMAS PLANIFICADORAS – NORMAS PRESCRIPTORAS DE DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y LIMITACIONES – INFRACCIONES Y SANCIONES.

Artículo 5.- DEL REGLAMENTO CATASTRAL. - La Unidad de Avalúos y Catastros del GADMCJ es la responsable de generar los procedimientos, reglamentos, instructivos y/o manuales para los ingresos al catastro, actualizaciones y demás procesos internos que complementen la presente Ordenanza, los cuales serán revisados y aprobados por la máxima autoridad de la institución.

Además, se considerará las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac.
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles.
- Toda la normativa que apruebe la autoridad competente.

Artículo 6.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. – La Unidad de Avalúos y Catastros del GADMCJ es la responsable de generar la documentación e información complementaria en congruencia con el Plan de Uso y Gestión de Suelo y la normativa aplicable; toda la documentación e información complementaria será presentada para revisión y aprobación de la máxima autoridad de la institución, se considerará como mínimo:

- El plano del valor del suelo urbano, que consta en la base cartográfica del Sistema Catastral;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones, incluidas en el sistema catastral;
- Los requisitos establecidos para los ingresos al catastro y los procesos de actualización catastral.
- Manual de procedimiento para actualización del catastro rural.

Art. 7.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema si a la fecha de emisión del segundo bienio se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

Las solicitudes para la actualización de información predial se podrán presentar hasta el 31 de diciembre el año inmediato anterior estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 8.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 9.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerán con claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 10.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: 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.

Art. 11.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 12.- CERTIFICACIÓN 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 impuestos a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, certificado del Registro de la Propiedad actualizado, certificado de no Afectación al Plan Regulador Urbano cuando es para traspaso de dominio, y correspondiente pago del año en curso.

Art. 13.- INTERES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 14.- PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Art. 15.- DE LAS EXENCIONES DE IMPUESTOS Y REBAJAS. – Se tomarán en cuenta las contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD): Art. 503.- Deducciones tributarias; Art. 509. Exenciones de impuestos; Art. 510.- Exenciones temporales.

15.1.- Así mismo toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que

tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos. (Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores Art. 14.- De las exoneraciones.)

Se dispone que, para efecto de tales rebajas, el beneficiario presente ante el departamento de Avalúos y Catastros, la respectiva Solicitud, adjuntando copia de cédula de identidad o ciudadanía o carné de jubilado.

15.2.- 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 en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. (Ley Orgánica de las Discapacidades Art. 75.- Impuesto predial)

Para lo cual el propietario del bien que tiene a cargo el cuidado de una persona con discapacidad, tendrá que presentar documentos emitidos por la Institución de Estado que certifique dicha condición.

15.3.- Por desastres naturales.- La presente Ordenanza contempla varios hechos que se pudieren suceder y que afecten directamente la propiedad, como desastres naturales, para lo cual se debe contemplar lo que determina la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 389.- El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad.

Cuando por desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de su negocio instalado en dicha propiedad, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida, basado en el informe Técnico de la Unidad Municipal de Gestión de Riesgo.

El derecho que concede el numeral anterior se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la Dirección Financiera.

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL PREDIAL

Artículo 16.- DOMINIO O PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, el departamento de Avalúos y Catastro deberá registrar en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará conforme lo dispuesto en las normas vigentes, mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho.

Artículo 17.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- La unidad de Avalúos y Catastros Municipal, está obligado a mantener actualizado el Sistema 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 de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información.

El Departamento de Avalúos y Catastro a través de su representante, establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 18.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Jipijapa serán avaluados y constarán en el

Catastro Municipal; el mismo que contendrá el avalúo actualizado de dichos predios y se utilizará de manera multifinilaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o similares.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por métodos actualizados 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, contendrá como mínimo:

- El plano general del territorio del cantón de Jipijapa.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, áreas rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- 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.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 19.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinilaria y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo con los números o nombres de calles y número oficial.
- 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 20.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastro, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizados de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, 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 del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del jefe del Departamento de Avalúos y Catastro, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

El jefe del Departamento de Avalúos y Catastro queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende la actualización del avalúo 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, y considerará lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

A la Dirección Financiera, a través del departamento de Rentas, le corresponde realizar la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde realizar el cobro del impuesto predial a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una Resolución expedida por la Administración Tributaria Municipal.

A La Dirección Financiera, le corresponderá extender y determinar mediante resolución motivada, los **reclamos tributarios** presentados por los contribuyentes, previo el informe técnico efectuado por el Departamento de Avalúos y Catastros, respecto al caso.

A la Dirección de Planificación o la Unidad que reciba las atribuciones, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos, dirigidos al Área de Avalúos y catastros. Para su actualización.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo con el formato elaborado por el Departamento de Avalúos y Catastro.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 21. - DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- 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 alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- 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; alcuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

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

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, Ortofotos georreferenciadas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- Cartografía temática

c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore el departamento de Avalúos y Catastro, los propietarios y poseedores de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD JIPIJAPA para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas del Departamento de Avalúos y Catastro debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD JIPIJAPA.

El jefe del Departamento de Avalúos y Catastro podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 22.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.

- Corresponde al Departamento 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:

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

Todas las acciones dispuestas deberán contemplar las consideraciones emitidas por el PUGS.

Artículo 23.- 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, 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, por medio 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 en el mismo convenio.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 24.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES. - El director del área Financiera, a través del área de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Jipijapa, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2022 - 2023, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 25.- 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 que no sea habitable aún o esté inconclusa.** - Se determinará el avalúo de la propiedad, en función a la suma del avalúo del solar más 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 en base al avalúo del suelo, sumando otros sistemas constructivos adicionales, si los hubiere; y, lo contemplado en el Art. 507.- Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las regulaciones constantes en este artículo.
- c) **Para condominios o propiedades horizontales,** deberá considerarse lo establecido en el Art. 506 del COOTAD. Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. 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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

TÍTULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 26.- 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 el Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Jipijapa y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, 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 27.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el GADMC Jipijapa, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción de la bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón JIPIJAPA.
- Matrícula inmobiliaria,
- Clave catastral,
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, calles, Barrio, parroquia, etc.)
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).
- Monto de la transacción
- Tipo de Transacción

Los Notarios enviarán en medios digitales a las oficinas de Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta dependencia, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas, incluyendo los datos que se especifique para la actualización del catastro.

En caso de requerir información adicional y/o la modificación de los datos expuestos en el presente artículo, la unidad de avalúos y catastros notificará a la máxima autoridad institucional para que solicite la actualización de información de manera formal.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 28.- DETERMINACION DE LA BANDA IMPOSITIVA. - Para determinar la cuantía al Impuesto predial urbano se aplicará la tarifa del 1.8/000 (uno punto ocho por mil), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 29.- 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 digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Régimen de tenencia
3. Ubicación del Predio.
4. Titular del dominio
5. Situación Legal
6. Ocupantes del predio
7. Descripción física
8. Infraestructura y servicios en el lote
9. Datos socio económicos y demográficos del componente familiar
10. Uso del predio
11. Medidas y linderos
12. Datos de Copropiedad
13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal
14. Restricciones.
15. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana, rural de expansión urbana, o rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

La unidad de avalúos y catastros a través de informe a la máxima autoridad en sugestión a las disposiciones del PUGS podrá proponer modificaciones y/o actualizaciones.

Artículo 30. - AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DE EXPANSIÓN URBANA. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- e) 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.
- f) Y, por tanto, la valoración de los predios es dada en base al costo actual del terreno más su construcción, si la tuviere, la misma que estará dada en base a

los precios establecidos actualmente en el mercado, (regidos por la Cámara de la Construcción, adicionalmente a estos valores se le sumarán los factores que comprenda el entorno donde esté ubicado el predio.

- g) 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, que se describen a continuación:

30.1.- AVALÚO DEL TERRENO

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 permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial 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 el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

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

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo con 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, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo con las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta el Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo.

30.2.- DEFINICIÓN DEL POLIGONO CATASTRAL URBANO

Para efectos de la definición del costo del suelo urbano, tanto para la ciudad de Jipijapa, como para las cabeceras parroquiales de las Parroquias Rurales, se determina un polígono de cobertura de tipo catastral, basado en la observación en sitio del área consolidada urbana y el PUGS.

El polígono de cobertura catastral será georreferenciado, tendrá coherencia y congruencia con el PUGS, la unidad de aváluos y catastros es la responsable de elaborar mapas y demás información que se requiera para la aplicación de la presente ordenanza; toda la información será puesta a consideración de la máxima autoridad de la institución para su revisión y aprobación. y puede ser revisado en los mapas adjuntos a la presente ordenanza.

30.3.- TABLA VALORATIVA DEL SUELO URBANO

Para efectos de la definición de las tablas valorativas del costo del suelo, tanto para la ciudad de Jipijapa, como para las cabeceras parroquiales, se ha determinado sectores de cobertura de tipo catastral, basado en la observación en sitio del área consolidada urbana y el PUGS.

La unidad de aváluos y catastros es la responsable de elaborar las tablas y demás información que se requiera para la aplicación de la presente ordenanza; toda la información será puesta a consideración de la máxima autoridad de la institución para su revisión y aprobación. y puede ser revisado en los mapas adjuntos a la presente ordenanza.

30.4.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el Factor Resultante y por la superficie del terreno.

Para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior.

$$\mathbf{AT = VUS \times FA \times ST}$$

AT: Avalúo del terreno

VUS = Valor unitario del suelo

FA: Factores de Afectación

ST: Superficie de terreno

Factores de Ajuste

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral de un inmueble es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad y sobre todo realizando un análisis en función de la realidad del cantón, y en función de la ficha catastral; a continuación, se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación catastral.

Frente

Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 6 metros, (valor utilizado en varios Municipios y valor mínimo para construcciones tipo) el valor del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 6 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 1.50 metros de longitud. El demérito no aplicará en aquellos predios ubicados en zona o fraccionamientos donde más del 90% de los predios están diseñados a partir de frentes menores a 6 metros, como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés social, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del Valor Catastral Unitario de Suelo Urbano publicado. En estos casos y en el de los predios mayores de 6 m., el factor será igual a 1.00.

Es importante señalar que la municipalidad puede cambiar el valor de la constante en función de la normativa de regulación urbana existente, la misma que tiene sus reglamentos establecidos por sectores.

Fórmula:

$F_f = \sqrt{(F/k)}$ (no será mayor a 1) ni menor a 0.94

Simbología:

Ff: Factor de frente

F: Frente del predio en estudio

k: Coeficiente igual 6

Profundidad

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente

Se aplica cuando la relación sea mayor a cuatro, y no será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea menor a 4 veces, en estos casos el factor será 1

Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.94

Fórmula:

$F_p = \sqrt{(F/p)} k$

Simbología:

Fp: Factor por profundidad.

F: Frente del predio en estudio.

P: Profundidad del predio.

k: Coeficiente igual a 4.

Topografía

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia considerable entre el nivel del terreno con el nivel de la vía de acceso.

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00

Semi Plano	0.99
Pendiente Tenue	0.98
Pendiente pronunciada	0.95
Pendiente Excesiva	0.94

Factor Forma.

Los predios pueden tener formas diversas, en el caso particular del cantón Jipijapa, se ha podido comprobar que las formas por lo general son regulares, pero para los casos donde la forma sea irregular se ha establecido la siguiente metodología para poder encontrar el factor forma del predio, para esto se ha establecido una matriz donde se analiza 2 variables, por una parte el número de lados y por otra el número de ángulos rectos internos existentes del predio, con esta matriz lo que queremos llegar a concluir es que en caso de que un predio tenga las peores condiciones en cuanto a su forma, tendrá un factor de 0,7, y en caso de que tenga las condiciones óptimas (4 lasos, 4 ángulos rectos) el factor sea 1, es decir no altere el costo del predio, con esto se cubre las posibilidades múltiples que existen para poder describir la forma del predio.

		N° Ángulos Rectos										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o +	
N° Lados	3	0.94	0.94									
	4	0.94	0.95	0.96		1						
	5	0.96	0.97	0.98	0.99							
	6	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99					
	7	0.94	0.94	0.95	0.96	0.98	0.99					
	8	0.94	0.45	0.95	0.96	0.98	0.99	0.99				
	9 o +	0.94	0.94	0.95	0.96	0.96	0.96	0.98	0.98	0.99	0.99	0.99

Factor de superficie

Es el ajuste que se obtiene de la relación existente entre la superficie de un predio comparado con el lote tipo catastral. Este factor no aplicará en aquellos predios ubicados en zonas, fraccionamientos, parques o corredores industriales o cuando cuenten con las características de parques industriales; en estos casos el valor catastral unitario de suelo publicado o provisional considerará el ajuste correspondiente.

SUPERFICIE m2

COEFICIENTE

1	1.00-1,200.00	1.00
2	1,201.00-2,500.00	0.95

3	2,501.00-5,000.00	0.90
4	más de 5,000-	0.80

Factor Localización dentro de la manzana

Dependiendo de su ubicación, el predio podrá ser premiado o castigado de acuerdo con las siguientes características:

Lote intermedio	1.00
Interior sin acceso propio	0.70
En esquina	1.05
En Cabecera	1.10
En manzana	1.20

Características del suelo

SECO	1.00
INUNDABLE	0.80
INESTABLE	0.80
ROCOSO	0.95
CENAGOSO	0.90
HÚMEDO	0.90

Accesibilidad a servicios (Alcantarillado, Agua Potable, Energía Eléctrica)

Tres servicios	1.00
Dos Servicios	0.95
Un Servicio o menos	0.88

Material de vías

HORMIGÓN ARMADO	1.00
ASFALTO	1.00
ADOQUÍN	0.96
DOBLE RIEGO	0.94
LASTRADO	0.90
TIERRA	0.88
Empedrada	0.94

Infraestructura complementaria y servicios (Aceras, Bordillos, teléfono Fijo, Recolección de calles)

5 servicios o más	1.00
4 servicios	0.98
3 servicios	0.96
2 servicios	0.94
1servicios o menos	0.93

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 aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo con el tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

30.5. CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS 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 aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

Método de Reposición

El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual.

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 del uso y/o del tiempo.

$$Ac = Sc \times Fa \times Fc \times Ec \times Fd$$

Ac: Avalúos de la construcción

Sc: Superficie de piso/bloque

Fa: Sumatoria de factores componentes de la construcción

Fc: Factor de correlación

Ec: Estado de Conservación

Fd. Factor de depreciación

COMPONENTES O FACTORES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Estructura

- Columnas
- Vigas y Cadenas
- Contrapiso
- Paredes
- Escaleras
- Cubierta/Entrepiso

Acabados

- Pisos
- Revestimiento interior
- Revestimiento exterior
- Escalera
- Puertas
- Tumbado
- Cubierta
- Ventana
- Cubre Ventana

Instalaciones

- Eléctrica
- Sanitarias
- Agua Potable
- Baños
- Especiales

Estado de conservación

- Bueno
- Regular
- Malo
- Ruina

Factores de la construcción



INSTALACIONES											
ELÉCTRICAS				ESPECIALES				INDUST.			
No Tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotradas	No Tiene	Hidro./Sauna	Piscina	Aire Central	Escalera Eléctrica	Silos	Galpones	Bodegas
-	0.59400	0.62580	0.82500								

Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones

Este cuadro que a continuación se presenta proviene de un análisis realizado y está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para este tipo de construcciones, obtenida de las distintas fuentes tal como de la cámara de la construcción y libros especialistas en el tema.

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
ACERO / HIERRO	EDIFICIOS	70	10
ACERO / HIERRO	CASAS	55	9
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	65	10
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	55	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	40	5
MADERA	CASAS	30	3

Estado de conservación. - de acuerdo con el estado de conservación que tengan cada una de las construcciones se utilizara la siguiente tabla con sus respectivos coeficientes:

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
BUENO	1.00
REGULAR	0.84
MALO	0.60
RUINA	0.30

No existe depreciación en construcciones que hayan sido realizadas en los 2 últimos años.

La depreciación se aplicará con la siguiente tabla:

Rango en años	Hormigón	Pilotes	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Piedra	Caña	Adobe/ Tapial
0	2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3	4	0.97	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.95	0.94
5	6	0.93	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.92	0.88
7	8	0.90	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.89	0.86
9	10	0.87	0.87	0.86	0.85	0.80	0.86	0.86	0.83
11	12	0.84	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.83	0.78
13	14	0.81	0.81	0.80	0.79	0.70	0.80	0.80	0.74
15	16	0.79	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.77	0.69
17	18	0.76	0.76	0.75	0.73	0.60	0.74	0.74	0.65
19	20	0.73	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.71	0.61
21	22	0.70	0.70	0.70	0.68	0.52	0.68	0.68	0.58
23	24	0.68	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.65	0.54
25	26	0.66	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.63	0.52
27	28	0.64	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.61	0.49
29	30	0.62	0.62	0.61	0.59	0.40	0.59	0.59	0.44
31	32	0.60	0.60	0.59	0.57	0.39	0.56	0.56	0.39
33	34	0.58	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.53	0.37
35	36	0.56	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.51	0.35
37	38	0.54	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.49	0.34
39	40	0.52	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.47	0.33
41	42	0.51	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.45	0.32
43	44	0.50	0.50	0.50	0.46	0.33	0.43	0.43	0.31
45	46	0.49	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.42	0.30
47	48	0.48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.40	0.29
49	50	0.47	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.39	0.28
51	52	0.46	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.37	0.27
53	54	0.46	0.46	0.43	0.40	0.29	0.36	0.36	0.26
55	56	0.45	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.34	0.25
57	58	0.45	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.33	0.24
59	60	0.44	0.44	0.40	0.37	0.28	0.32	0.32	0.23
61	64	0.43	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.31	0.22
65	68	0.42	0.42	0.38	0.35	0.28	0.30	0.30	0.21
69	72	0.41	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.29	0.20
73	76	0.41	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.28	0.20
77	80	0.40	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.27	0.20
81	84	0.40	0.40	0.36	0.32	0.28	0.26	0.26	0.20
85	88	0.40	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.26	0.20
89		0.40	0.40	0.35	0.32	0.28	0.25	0.25	0.20

Obtenida la sumatoria de los factores de cada uno de los componentes de la construcción se lo multiplicará por el Factor de Correlación:

Para el primer piso: 25.0

A partir del segundo piso: 22.0

PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

El valor los adicionales constructivos y de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral, mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

Tipo de Adicional	Unidad	Valor Unitario	Vida útil	Valor residual
Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	70.00	50	10%
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	60.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	30.00	50	10%
Cubierta hasta los 5 m. en suelo	m2	264.63	50	10%
Cubierta hasta los 9 m. en suelo	m2	320.99	50	10%
Cubierta mayor a 9 m. en suelo	m2	377.05	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Armado	m3	208.70	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Ciclópeo	m3	96.71	40	10%
Cerramiento Piedra	m3	63.82	40	10%
Cerramiento de Bloque/Ladrillo enlucido	m2	67.03	20	10%
Cerramiento de Ladrillo/Ladrillo enlucido y pintado	m2	112.48	20	10%
Cerramiento Adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de Malla sobre manpostería	m2	30.80	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre manpostería	m2	115.07	20	10%
Cerramiento de Hierro	m2	135.82	30	10%
Cerramiento de Caña	m2	36.09	3	10%
Cerramiento de Malla	m2	18.98	10	10%
Cerramiento Alambra de Púa	m2	3.85	5	10%
Cerramiento Cerco vivo	m2	16.61	5	10%
Muro de Gaviones con malla	m3	46.11	40	10%
Generador 5KVA	Unidad	1,723.36	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1,323.01	10	10%
Sistema de Gas Centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de Vigilancia tipo domo	Unidad	1,038.90	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18,250.66	15	10%
SERVIDOR DE COMUNICACIÓN MICROCIRCUITOS	Unidad	5,084.68	10	10%
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL (Punto)	Punto	58.03	10	10%
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	Unidad	5,084.68	10	10%
Cisterna	m2	389.10	40	10%
Piscina	m2	413.56	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha en cementada uso múltiple	m2.	9.62	20	10%
Cancha Césped Sintético	m2.	12.00	3	10%
Cancha Césped natural	m2.	3.00	5	10%

Para determinar el factor de depreciación en los adicionales se utilizará la misma fórmula aplicada a las edificaciones.

CUADRO DE CATEGORÍAS, TIPO DE EDIFICACIÓN Y VALOR POR METRO CUADRADO

Además de los factores de incidencia en el valor por metro cuadrado final de las edificaciones, puede considerarse para su mejor aplicación, la siguiente tabla de categorías, así:

CATEGORIA	TIPO	CARACTERISTICAS	COSTO / M2
A1	Edificación Elemental	Madera –Caña a una planta	\$ 50,00USD

A2	Edificación Elemental	Madera – caña a dos plantas	\$120,00USD
A3	Edificación Mixta	Madera – ladrillos Ho. Simple en pisos 1-2 plantas	\$160,00USD
A4	Edificación Básica	Ho. Armado Ladrillos y piso de Ho. Simple	\$200,00USD
A5	Edificación Residencial O similar	Ho.Ao. a una o dos plantas	\$320,00USD
A6	Edificación Comercial o similares	Ho.Ao., hierro, metálicos, o similares de dos plantas o mas	\$350,00 – 1.000,00USD
A7	Turísticas o usos similares	Ho. Ao., madera traslapada, decorativas, materiales finos	\$200,00 – 600USD

**TÍTULO IV
DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL**

CAPÍTULO I

DEL CATASTRO, AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES, BASE IMPONIBLE, TARIFA IMPOSITIVA E IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 31.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de las zonas rurales, de la cabecera cantonal y de las demás parroquias rurales del Cantón, determinadas en la Ordenanza que regula la delimitación urbana - rural de la ciudad.

Artículo 32.- 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. Área del terreno

5. Infraestructura y servicios
6. Uso y calidad del suelo
7. Descripción de las edificaciones
8. Gastos e Inversiones

Artículo 33.- AVALUO 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 este instrumento; la unidad de avalúos y catastros es la responsable de elaborar los planos 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; esta información será puesta a consideración de la máxima autoridad para su revisión y aprobación. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, tomará como mínimo los siguientes criterios:

33.1.- POLIGONO CATASTRAL RURAL. -






Para la definición de los polígonos rurales catastrales, se deber considerar lo dispuesto por el PUGS, como complemento se considerará el análisis realizado en el año 2010, por Técnicos del AME, que revisados en el mapa del IGM, se considerará la información de MAG, siempre que no tengan contraposición.

33.2.- AVALUO DEL TERRENO

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 permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

1. SECTOR HOMOGENEEO 1 (SH1)
2. SECTOR HOMOGENEEO 2 (SH2)
3. SECTOR HOMOGENEEO 3 (SH3)
4. SECTOR HOMOGENEEO 4 (SH4)

Simbología	Sector	Valor suelo/ha	Clase de tierra
	1	2.500,00	5
	2	2.000,00	5
	3	1.500,00	6
	4	1.000,00	6
	5	500,00	6
0	6	10.000,00 C/Ha	Áreas de minifundio

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 permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, 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;

1. CALIDAD DEL SUELO 1
 2. CALIDAD DEL SUELO 2
 3. CALIDAD DEL SUELO 3
 4. CALIDAD DEL SUELO 4
 5. CALIDAD DEL SUELO 5
 6. CALIDAD DEL SUELO 6
 7. CALIDAD DEL SUELO 7
 8. CALIDAD DEL SUELO 8
- SH 1 1.640 1.554 1.468 1.381 1.295 1.209 1.122 1.036
 - SH 2 1.266 1.199 1.133 1.066 1.000 0.933 0.866 0.800
 - SH 3 0.735 0.696 0.658 0.619 0.580 0.542 0.503 0.464
 - SH 4 0.168 0.159 0.150 0.141 0.132 0.124 0.115 0.106

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del 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 que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

33.3.- CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

GEOMÉTRICOS:

- A.- FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98
- | | |
|---------------|------|
| REGULAR | 1.00 |
| IRREGULAR | 0.99 |
| MUY IRREGULAR | 0.98 |
- B.- POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96
- | | |
|----------------------|------|
| CABECERA PROVINCIAL | 1.00 |
| CABECERA CANTONAL | 0.98 |
| CABECERA PARROQUIAL | 0.97 |
| ASENTAMIENTO URBANOS | 0.96 |
- C.- SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500	2.26	
0.0501 a 0.1000	2.14	
0.1001 a 0.1500	2.01	
0.1501 a 0.2000	1.89	
0.2001 a 0.2500	1.76	
0.2501 a 0.5000	1.64	
0.5001 a 1.0000	1.52	
1.0001 a 5.0000	1.39	
5.0001 a 10.0000	1.27	
10.0001 a 20.0000	1.15	
20.0001 a 50.0000	1.02	
50.0001 a 100.0000	0.90	
100.0001 a 500.0000	0.77	
+ de 500.0001	0.65	
D.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A	0.96	
PLANA 1.00 PENDIENTE LEVE	0.98	
PENDIENTE MEDIA	0.97	
PENDIENTE FUERTE	0.96	
E.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A	0.96	
PERMANENTE	1.00	
PARCIAL	0.98	
OCASIONAL	0.96	
F.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A	0.93	
PRIMER ORDEN	1.0	
SEGUNDO ORDEN	0.98	
TERCER ORDEN	0.97	
HERRADURA	0.96	
FLUVIAL	0.95	
LÍNEA FÉRREA	0.94	
NO TIENE	0.93	
G.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A	0.75	
DESLAVES	0.65	
HUNDIMIENTOS	0.70	
VOLCÁNICO	0.75	
H.-CONTAMINACIÓN 1.00 A	0.85	
HELADAS	0.85	
INUNDACIONES	0.90	
VIENTOS	0.95	
NINGUNA	1.00	
I.- EROSIÓN 0.98 A	0.96	
LEVE	0.98	
MODERADA	0.97	
SEVERA	0.96	
J.-- DRENAJE 1.00 A	0.96	
EXCESIVO	1.00	
MODERADO	0.99	
MAL DRENADO	0.98	
BIEN DRENADO	0.96	
K.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A	0.942	
5 INDICADORES	1.00	



4 INDICADORES	0.98
3 INDICADORES	0.97
2 INDICADORES	0.96
1 INDICADOR	0.95
0 INDICADORES	0.94
L.- DESTINO DEL PREDIO 1.00 A 4.00	
1 AGRICOLA	1.00
2 TURISTICO	1.50
3 COMERCIAL	2.00
4 INDUSTRIAL	2.50
5 HABITACIONAL	3.00
6 BIOACUATICO	3.50
7 OTROS	4.00

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área rural, 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 valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. 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 TERRENO

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB \times CoDP$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN CoCS =

COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

CoDP = COEFICIENTE DE LA UTILIZACIÓN DEL PREDIO

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.

Artículo 34.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL - BANDA IMPOSITIVA. -

Al valor de la propiedad rural con fines agrícolas o de ganadería se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior

al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Para el bienio 2020 - 2021, el GAD Municipal del cantón Jipijapa definió la banda impositiva del 3x1000, manteniendo el mismo valor vigente permitido, de acuerdo al COOTAD.

Para las propiedades ubicadas en el sector rural, que tengan fines distintos a la agricultura y ganadería, la unidad de avalúos y catastros será la responsable de elaborar un reglamento y/o procedimiento para la determinación del impuesto según las características de la actividad que se realice; para los predios rurales que tengan fin habitacional el procedimiento deberá considerar como base los parámetros expuestos en la presente normativa. Todos los documentos, procedimientos y/o reglamentos serán presentados a la máxima autoridad para su revisión y aprobación.

Artículo 35. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, cuando se halla emitido el catastro, y cuando no se hubiere emitido el catastro, en este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

CAPÍTULO II DE LOS RECLAMOS

Artículo 36. - 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.

Artículo 37.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS. - Una vez que los contribuyentes hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán formular sus reclamos ante la Dirección Financiera, cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto; o al Departamento de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Departamento de Avalúos y Catastros 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 38.- 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 el Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo,

dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

La unidad de avalúos y catastros a través de informe a la máxima autoridad en sugestión a las disposiciones del PUGS podrá proponer modificaciones y/o actualizaciones.

Artículo 39.- DE LAS EXENCIONES DE IMPUESTOS Y REBAJAS. – Se tomarán en cuenta las contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD): Art. 503.- Deducciones tributarias; Art. 509. Exenciones de impuestos; Art. 510.- Exenciones temporales.

39.1.- Así mismo toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos. (Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores Art. 14.- De las exoneraciones.)

Se dispone que, para efecto de tales rebajas, el beneficiario presente ante el departamento de Avalúos y Catastros, la respectiva Solicitud, adjuntando copia de cédula de identidad o ciudadanía o carné de jubilado.

39.2 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 en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. (Ley Orgánica de las Discapacidades Art. 75.- Impuesto predial.)

Para lo cual el propietario del bien que tiene a cargo el cuidado de una persona con discapacidad, tendrá que presentar documentos emitidos por la Institución de Estado que certifique dicha condición.

39.3.- Por desastres naturales.- La presente Ordenanza contempla varios hechos que se pudieren suceder y que afecten directamente la propiedad, como desastres naturales, para lo cual se debe contemplar lo que determina la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 389.- El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad.

Cuando por desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de su negocio instalado en dicha propiedad, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida, basado en el informe Técnico de la Unidad Municipal de Gestión de Riesgo.

El derecho que concede el numeral anterior se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la Dirección Financiera.

La unidad de avalúos y catastros a traves de informe a la máxima autoridad en sugestión a las disposiciones del PUGS podrá proponer modificaciones y/o actualizaciones.

TÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 40.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - 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 JIPIJAPA, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:
 - Certificado del avalúo de la propiedad emitido por el Departamento de Avalúos y Catastros
 - Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
 - Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
 - 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.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD JIPIJAPA solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Información, Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
 - a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
 - b. Particiones entre condóminos.
 - c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
 - d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director de, Avalúos y Catastros.

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.

La unidad de avalúos y catastros a través de informe a la máxima autoridad en sujeción a las disposiciones del PUGS podrá proponer modificaciones y/o actualizaciones.

Artículo 41.- 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 del Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

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 planimétrico en físico y digital
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón JIPIJAPA.
- 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. En este caso también deberán presentar como requisito el presupuesto de urbanización y el presupuesto de las edificaciones tipos contempladas en el proyecto

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; el Departamento de Avalúos y Catastros, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

La unidad de avalúos y catastros a través de informe a la máxima autoridad en sugestión a las disposiciones del PUGS podrá proponer modificaciones y/o actualizaciones.

Artículo 42.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS. - Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS'84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el Departamento de Catastros, además se anexará dicha información en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico será realizado por Ingeniero Civil, Arquitecto, Ingeniero Cartógrafo o Topógrafo, quienes deberán estar debidamente registrados en SENESCYT.

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 hechas por el técnico del Departamento de Avalúos y Catastros, delegado para su revisión; el documento o levantamiento entregado será devuelto al titular del predio para que realice las correcciones que se requieran; y, una vez cumplido este cometido, serán presentadas ante Catastros, para continuar su proceso.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD JIPIJAPA, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Gestión y Planificación urbana; previo a ser incorporada a la Cartografía del GAD, deberán contener el documento de autorización.

La unidad de avalúos y catastros a través de informe a la máxima autoridad en sugestión a las disposiciones del PUGS podrá proponer modificaciones y/o actualizaciones.

Artículo 43.- CERTIFICACIONES. - La Dirección Financiera y/o el Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

El Departamento de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble, del cantón, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, el Departamento de Avalúos y Catastros entregará la certificación solicitada, al término del tercer día laborable, contados a partir del ingreso de su solicitud y de que los datos del predio estén debidamente actualizados en el área de Catastro y, cuando no requiera inspección de campo.

Si a criterio del técnico que la jefatura de Avalúos le encomendaré realizar el informe, requiriese la inspección del predio, en sitio, el término se aumentará a por lo menos dos días laborables más.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen 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 Gad Municipal del Cantón Jipijapa.

El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo con los procedimientos que regule el Departamento de Avalúos y Catastros.

La unidad de avalúos y catastros a través de informe a la máxima autoridad en sugestión a las disposiciones del PUGS podrá proponer modificaciones y/o actualizaciones.

Artículo 44.- 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 el Departamento de Avalúos y Catastros, en un plazo no mayor a 30 días laborables contados desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, de no hacerlo, se sujetará a las sanciones que la Municipalidad disponga para el efecto.

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 de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón JIPIJAPA.

Artículo 45.- FACULTAD SANCIONADORA DEL DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS. - El Director de Información, Avalúos y Catastros solicitará a la máxima

Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que 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, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el cien por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga un sumario administrativo al servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar a los doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

La unidad de avalúos y catastros a traves de informe a la máxima autoridad en sugestión a las disposiciones del PUGS podrá proponer modificaciones y/o actualizaciones.

Artículo 46.- 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 47.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR 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 sancionados por el GAD Municipal, previa notificación escrita del Jefe 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 en ese mes. 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, sin perjuicio de las acciones legales que pueda solicitar el GAD a las autoridades correspondientes

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 Unidad de Avalúos y Catastros es la responsable de elaborar la información de mapas, tablas, valores y demás que se requiera para implementar la presente ordenanza, considerando la aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, PARA EL BIENIO 2020-2021; así como todas las Ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural que se opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte de la máxima autoridad ejecutiva municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Jipijapa, al amparo de lo previsto en el art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DADA y firmada en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa, a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ALBERTO
GENCON CEDENO**

Dr. Luis Alberto Gencón Cedeño
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN JIPIJAPA**



Firmado electrónicamente por:
**ADRIANA
ESTEFANIA CHONG
GARCIA**

Ab. Adriana E. Chong García
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN JIPIJAPA. -

CERTIFICA: Que la **Ordenanza para la administración de la información predial, determinación del avalúo de la propiedad y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Jipijapa, para el bienio 2022 – 2023**, fue discutida y aprobada por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa en dos debates realizados en sesiones ordinaria y extraordinaria, respectivamente, celebradas los días miércoles 22 y martes 28 de diciembre de 2021, de conformidad con lo que establece el artículo 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Jipijapa, 28 de diciembre de 2021

Firmado electrónicamente por:
**ADRIANA
ESTEFANIA CHONG
GARCIA****Ab. Adriana Chong García
SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL****SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN JIPIJAPA. -**

Jipijapa, a los veintinueve días del mes de diciembre de dos mil veintiuno, a las 08h00.- Para los fines previstos en el inciso cuarto del art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, REMITO al Dr. Luis Alberto Gencón Cedeño, Alcalde del GAD Municipal de Jipijapa, en original y copias de igual tenor y efectos legales, la **Ordenanza para la administración de la información predial, determinación del avalúo de la propiedad y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Jipijapa, para el bienio 2022 – 2023**.

Jipijapa, 29 de diciembre de 2021

Firmado electrónicamente por:
**ADRIANA
ESTEFANIA CHONG
GARCIA****Ab. Adriana Chong García
SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL****ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN JIPIJAPA. -**

Jipijapa, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil veintiuno, a las 09h00.- De acuerdo a lo establecido en el art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **Ordenanza para la administración de la información predial, determinación del avalúo de la propiedad y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Jipijapa, para el bienio 2022 – 2023**. Procédase de conformidad con lo que establece la ley.

Jipijapa, 30 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ALBERTO
GENCON CEDENO**

Dr. Luis Alberto Gencón Cedeño
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN JIPIJAPA**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA. -

El Dr. Luis Alberto Gencón Cedeño, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Jipijapa, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil veintiuno, siendo las 09h00, al amparo de lo que determina el art. 322 inciso cuarto del COOTAD, SANCIONÓ la **Ordenanza para la administración de la información predial, determinación del avalúo de la propiedad y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Jipijapa, para el bienio 2022 – 2023**.

Lo Certifico. -

Jipijapa, 30 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**ADRIANA
ESTEFANIA CHONG
GARCIA**

Ab. Adriana Chong García
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ISABEL**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la norma ibídem manifiesta que los gobiernos municipales, entre otras tendrá las siguientes competencias exclusivas: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD") en su artículo 54, entre otras, establece las siguientes atribuciones al gobierno autónomo descentralizado municipal: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; h) Promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción, poniendo una atención especial en el sector de la

economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y, p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;

Que, el COOTAD en su artículo 5 establece entre las atribuciones del Concejo Municipal, las siguientes: e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; y, x) Regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece en su artículo 12 que los instrumentos de ordenamiento territorial a nivel cantonal son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados en el ámbito de sus competencias;

Que, en sesión extraordinaria del 12 de noviembre del 2020; y en sesión extraordinaria del 09 de diciembre del 2020 el Concejo Cantonal aprueba en primer y segundo debate la Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Santa Isabel, la misma que es publicada en el Registro Oficial Nro. 1775, con fecha martes 30 de noviembre de 2021;

Que, en sesión ordinaria del 31 de agosto del 2021; y en sesión extraordinaria del 10 de septiembre del 2021, el Concejo Cantonal aprueba en primer y segundo debate la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Santa Isabel, la misma que es publicada en el Registro Oficial Nro. 610, con fecha miércoles 26 de enero del 2022;

Que, mediante Resolución No. 002-2021-CNP, de 20 de septiembre del 2021, el Consejo Nacional de Planificación conoció y aprobó el Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021-2025, en su integridad y contenidos;

Que, el artículo 2 ibídem, resuelve: “Disponer a la Secretaría Nacional de Planificación que, de conformidad al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y su Reglamento, emita las directrices y/o instrumentos necesarios con el fin de que la gestión pública, sus planes y/o proyectos a nivel nacional y territorial, estén alineados con el Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021-2025”;

Que, el Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A de la Secretaria Nacional de Planificación en su Art. 6 dispone: “Art. 6.- De la aprobación de la alineación de objetivos y metas. - La propuesta de alineación, así como el informe favorable serán remitidos al órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado para su aprobación y finalización del proceso, mediante la emisión de la ordenanza correspondiente. Una vez, finalizado el proceso de aprobación de alineación y emitida la ordenanza correspondiente, la máxima autoridad del gobierno autónomo descentralizado deberá disponer la adecuación de sus planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión en concordancia al plan de desarrollo y ordenamiento territorial alineado al nuevo Plan Nacional de Desarrollo Creando Oportunidades 2021 -2025”;

Que, con fecha 18 de enero del 2022, el Consejo de Planificación Local, resuelve aprobar la alineación del PDOT cantonal al Plan Nacional Creando Oportunidades;

Que, con fecha 24 de enero del 2022, el Director de Planificación del GAD Municipal, mediante oficio Nro. 015-2022-GADMSI-DP-SB recomienda la aprobación de la alineación y la ordenanza reformativa correspondiente;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 57 literales a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SANTA ISABEL.

CAPITULO I

DE LA APROBACIÓN, APLICACION, VIGENCIA Y PLAZO

Art. 1.- A continuación del Art. 1 incorpórese el siguiente texto:

Art. (). - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santa Isabel-PDyOT 2020 -2030, se alineará al Plan Nacional Creando Oportunidades, conforme al detalle del **Anexo A** “Matriz de alineación de proyectos PDOT Santa Isabel 2020 – 2030”, el cual forma parte del PDyOT.

DISPOSICIÓN GENERAL

La “Matriz de alineación de proyectos PDOT Santa Isabel 2020 – 2030” será utilizada para la planificación territorial y presupuestaria en el cantón Santa Isabel.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la matriz de proyectos alineadas al “Plan Nacional Toda Una Vida”.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de aprobación de conformidad con lo que establece el Art. 324 código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el registro Oficial y dominio web de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Santa Isabel, él día 31 de enero del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**LUCIANO ERNESTO
GUERRERO RODRIGUEZ**

SR. ERNESTO GUERRERO RODRIGUEZ
ALCALDE DEL CANTON
SANTA ISABEL



Firmado electrónicamente por:
**IVAN
VINICIO**

Abg. IVAN TEPAN PUGO.
SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL SANTA ISABEL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certificó que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en primer y segundo debate en sesiones extraordinarias del 28 de enero del 2022; y 31 de enero del 2022.

Santa Isabel, a los 31 días del mes de enero del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**IVAN
VINICIO**

Abg. IVAN TEPAN PUGO
SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DE SANTA ISABEL

ALCALDIA DE SANTA ISABEL. - Ejecútese y Publíquese. - Santa Isabel, a los 02 días del mes de febrero del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**LUCIANO ERNESTO
GUERRERO RODRIGUEZ**

ERNESTO GUERRERO RODRIGUEZ
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DE SANTA ISABEL

Sancionó y ordenó la promulgación y publicación, de la presente “**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SANTA ISABEL**”, Sr. ERNESTO GUERRERO RODRIGUEZ, alcalde del cantón Santa Isabel, a los 02 días del mes de febrero del 2022.-
LO CERTIFICO.

Santa Isabel, a los 02 días del mes de febrero del 2022.



Firmado electrónicamente por:

**IVAN
VINICIO**

Abg. IVAN TEPAN PUGO
SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DE SANTA ISABEL

El Registro Oficial pone en conocimiento de las instituciones públicas, privadas y de la ciudadanía en general , su nuevo registro MARCA DE PRODUCTO.

Servicio Nacional de
Derechos Intelectuales

SENADI_2022_TI_2257
1 / 1

Dirección Nacional de Propiedad Industrial

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SENADI_2021_RS_13648 de 24 de noviembre de 2021, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número SENADI-2020-63488, del 23 de abril de 2021

DENOMINACIÓN: REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR + LOGOTIPO

PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE:

Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas (publicaciones periódicas). Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN: Igual a la etiqueta adjunta, con todas las reservas que sobre ella se hacen.

VENCIMIENTO: 24 de noviembre de 2031

TITULAR: CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DOMICILIO: José Tamayo E10 25

REPRESENTANTE: Salgado Pesantes Luis Hernán Bolívar

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Quito, 4 de marzo de 2022

Documento firmado electrónicamente

Judith Viviana Hidrobo Sabando
EXPERTA PRINCIPAL EN SIGNOS DISTINTIVOS

ACC



Firmado electrónicamente por:
**JUDITH VIVIANA
HIDROBO SABANDO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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