

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Espíndola: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2024 - 2025** **2**

- **Cantón Jipijapa: Para administración de la información predial, determinación del avalúo de la propiedad y del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025** **35**

- **Cantón Mocache: Para la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2024 - 2025** **90**



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPINDOLA

CONSIDERANDO:

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Espíndola conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."*

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

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD en el Art. 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.*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]
c) *Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural"*;

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

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Planificación y la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *"Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."*

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. *Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."*

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]*

m) *Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."*

Que, el Art. 44 de la Norma técnica Nacional de Catastro, numeral 5, precisa: *"Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los deberá actualizar con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos."*

Que, el Art. 45 de la Norma técnica Nacional de Catastro, literal b, precisa: *“Para cada tipología constructiva predominante por sistema constructivo en la localidad se elaborará un presupuesto de construcción estándar en base del análisis de precios unitarios actualizados o se actualizarán los precios unitarios por tipologías a partir de los datos de mercado en la localidad o en su defecto promulgados por las agremiaciones o unidades técnicas especializadas en temas de construcción cercanas a la localidad. Adicionalmente, cuando se obtengan precios por tipologías constructivas con fecha anterior a la actualización catastral masiva y dentro de un periodo máximo de hasta 24 meses previos, el GADM actualizará los mismos tomando como referencia y de conformidad con la ley, el Índice de Precios de la Construcción (IPCO) geográficamente correspondiente, publicado periódicamente por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o el publicado por la Contraloría General del Estado (CGE)”*

Y, en ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESPINDOLA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025”

Capítulo I

ALCALDÍA MUNICIPAL DE ESPINDOLA CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Espíndola, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2024 - 2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos.- Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

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 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.

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.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa: 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.

Art. 4.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos.- El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del GAD Municipal del cantón Espíndola.

Art. 7.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Espíndola y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del GAD Municipal de Espíndola, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Espíndola.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

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

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

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

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para la actualización del valor del suelo se utiliza como alternativa conforme lo precisa la normativa nacional de catastro (Art. 44 numeral 5), tomar como referencia transacciones de mercado de inmuebles, realizados en años anteriores, y actualizarlos con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos.

La fórmula a continuación, refiere a obtener el coeficiente del IPC a aplicarse, para la actualización de los avalúos del suelo:

$$C_{IPC} = 1 + \left(\frac{IPC_{actual} - IPC_{histórico}}{100} \right)$$

En donde:

C_{IPC}: Coeficiente del IPC

IPC_{actual}: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se calcula el C_{IPC}
 IPC_{histórico}: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se realizó el estudio de mercado.

Para el cantón Espíndola, se ha definido utilizar el IPC referido a la ciudad de Loja

IPC₂₀₂₃: 110,20

IPC₂₀₂₁: 104,32

a.2. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras, pendientes y accesibilidad) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen las zonas agroeconómicas homogéneas de la tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo. Las zonas agroeconómicas homogéneas (ZAH), son utilizadas para determinar el mapa de valor de la tierra rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC))$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

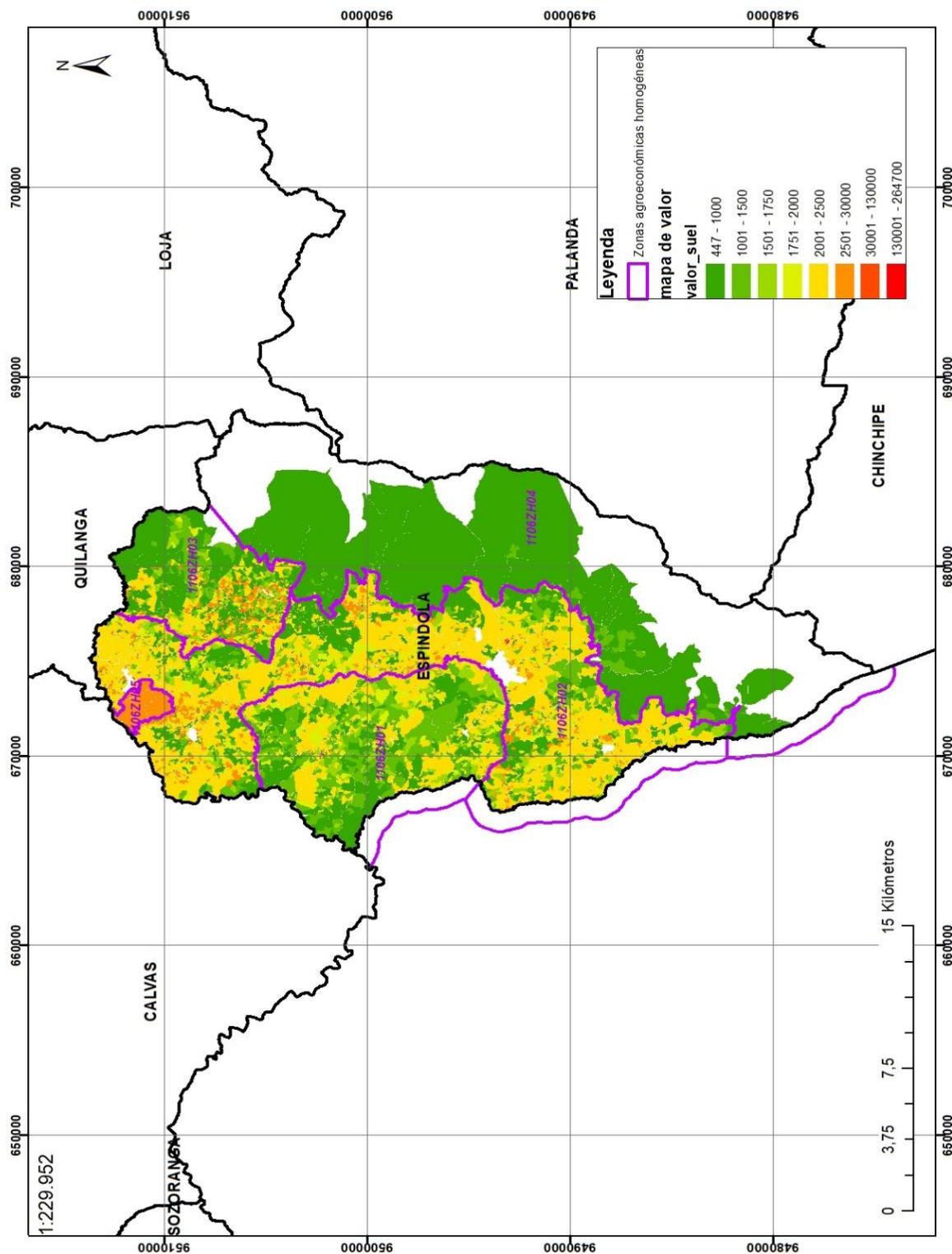
$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha).

IPC: índice de precio al consumidor

¡nosotros sí podemos!

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

Mapa de Valor de la Tierra Rural



Matriz de Valor:

Nombre agregación	1106ZAH01			1106ZAH02			1106ZAH03			1106ZAH04			1106ZAH05		
	no_tecnificada	valor_tecnificada													
ÁREA CONSTRUIDA	3142,5184	3142,5184	3455,9232	3455,9232	3142,5184	3142,5184	1885,7228	1885,7228	5294	5294	7411,6	7411,6			
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	794,1	794,1	794,1	794,1	899,98	899,98	529,4	529,4	1058,8	1058,8					
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
BANANO	2117,6	2647	2117,6	3176,4	2647	3176,4	1482,32	1905,84	5294	5294	7411,6	7411,6			
CACAO	0	0	0	0	2647	3705,8	0	3705,8	0	0	0	0	0	0	
CAFÉ	2647	3705,8	2647	3705,8	2647	3705,8	1482,32	1905,84	5294	5294	7411,6	7411,6			
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CAÑA DE AZÚCAR	2117,6	2647	2647	3176,4	2647	3176,4	1482,32	1905,84	10588	10588	12176,2	12176,2			
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CICLO CORTO	2117,6	2647	2647	3176,4	2647	3176,4	1482,32	1905,84	5294	5294	7411,6	7411,6			
CONIFERAS MADERABLES	0	0	1588,2	2117,6	1588,2	2117,6	952,92	952,92	0	0	0	0	0	0	
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	2647	3176,4	0	3176,4	0	0	0	0	0	0	
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	1588,2	2117,6	1588,2	2117,6	952,92	952,92	0	0	0	0	0	0	
FORESTAL MADERABLE	1588,2	2117,6	1588,2	2117,6	1588,2	2117,6	952,92	952,92	0	0	0	0	0	0	
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
FRUTALES PERMANENTES	2117,6	2647	2117,6	3176,4	2647	3176,4	1482,32	1905,84	5294	5294	7411,6	7411,6			
FRUTALES SEMIPERMANENTES	2117,6	2647	2117,6	3176,4	2647	3176,4	1482,32	1905,84	5294	5294	7411,6	7411,6			
HUERTA	2117,6	2647	2117,6	3176,4	2647	3176,4	1482,32	1905,84	5294	5294	7411,6	7411,6			
OTRAS AREAS	2117,6	2647	2647	3176,4	2647	3176,4	1482,32	1905,84	5294	5294	7411,6	7411,6			
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	2117,6	2647	2647	3176,4	2647	3176,4	1482,32	1905,84	5294	5294	7411,6	7411,6			
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PASTOS	2117,6	2647	2329,36	2964,64	2329,36	2964,64	1270,56	1905,84	4235,2	4235,2	6352,8	6352,8			
PASTOS NATURALES	952,92	1164,68	952,92	1164,68	952,92	1164,68	952,92	1058,8	1588,2	1588,2	2117,6	2117,6			

a.2 Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia; vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios; y, la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.2
OCASIONAL	1.1
NO TIENE	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.9
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.85
6	45 - 70	ESCARPADA	0.8
7	> 70	ABRUPTA	0.7

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

A_{1...n} = Área de Intersección

fp_{1...n} = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
EN DESARROLLO	0.9
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0.9

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.15
2	ALTA	1.05
3	MODERADA	1
4	REGULAR	0.95
5	BAJA	0.8
6	MUY BAJA	0.75

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0.5	

b) El valor de la edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas: **Rubros de materiales de las Construcciones, Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos**

Rubros de materiales de las Construcciones, EMR 2021

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	0.5
Cemento	Kg	0.17
Ripio Minado	m ³	27
Polvo de piedra	m ³	25
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	1.59
Piedra Molón	m ³	25
Clavos	Kg	1.3
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	16
Columna, viga de madera rustica	M	3.75
Columna de caña guadua	M	4.5
Pared de madera rustica	m ²	9
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	100
Zinc	m ²	2.52
Galvalumen	m ²	8
Steel Panel	m ²	5
Adobe común	U	0.5
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	10

Arena Fina	m ³	27
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.51
Eternit	m ²	8
Ardex	m ²	3.64
Duratecho	m ²	6.77
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5
Plastico Reforzado	m ²	2.13
Policarbonato	m ²	10
Bahareque	m ²	4
Latilla de caña	m ²	2.2
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1.6
Alfajia	m (u)	1.5
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1.6
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1.6
Teja Lojana o Cuencana	U	0.49
Tira eucalipto	U	2
Tirafondo	U	0.15
Ladrillo Jaboncillo	U	0.38
Perfil Aluminio tipo 0,4x4x 3mm x 6,00 m	m	41.5
Geomembrana HDPE 1000	m ²	4.94

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos.

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	3.83
Ay. de fierro	3.83
Ay. de carpintero	3.83
Albañil	3.87
Fierro	3.87
Maestro de obra	4.09
Chofer tipo D	5.62
Carpintero	3.87
Ay. De soldador	3.93
Operador de Retroexcavadora	4.09
Maestro estructura especializado	4.29
Maestro Soldador	4.29
Maestro Aluminero	4.29
Ay. Aluminero	3.83
Ay. Especializado	3.83
Instalador de perfilera aluminio	4.09

Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
	HORA
Herramienta menor	0.5
Compactador mecánico	5
Volqueta 12 m ³	25
Concreteira 1 Saco	5
Vibrador	4
Andamios	2
Retroexcavadora	25
Soldadora Eléctrica 300 A	2
Taladro Pequeño	1.5
Camión Grúa	20

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right) \times C_{IPCO}$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

IPCO₂₀₂₃: 271,46 para viviendas unifamiliares

IPCO₂₀₂₁: 270,77 para viviendas unifamiliares

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para la actualización de los costos directos de la construcción se aplica el coeficiente del IPC calculado para suelo.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
No tiene	0
Tradicional - básico	0.1
Económico	0.15
Bueno	0.2
Lujo	0.25

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
No tiene	0
Tradicional - básico	0.19
Económico	0.35
Bueno	0.46
Lujo	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Vida útil del elemento principal ESTRUCTURA

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	40
Otro	50

Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,9
Salas de postcosecha	0,9
Administración	0,975
Industria	0,9
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975
Culto	0,975

Organización social	0,975
Educación	0,9
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Acero	91,59	119,89	142,19	160,46	177,45
Aluminio	105,21	137,72	163,34	184,33	203,84
Hormigón Armado	95,96	125,62	148,98	168,13	185,93
Madera	21,09	27,61	32,75	36,96	40,87
Madera con tratamiento periódico	72	94,11	111,62	125,96	139,30
Otro	19,46	25,48	30,21	34,10	37,71
Paredes Soportantes	38,92	50,95	60,43	68,19	75,41

Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Adobe o Tapia	26,41	34,57	41,00	46,27	51,17
Aluminio o Vidrio	147,26	192,77	228,63	258,00	285,32
Bahareque - Caña Revestida	12,66	16,57	19,65	22,18	24,53
Caña	12,66	16,57	19,65	22,18	24,53
Hormigón	127,59	167,02	198,08	223,54	247,21
Ladrillo o Bloque	23,03	30,15	35,76	40,35	44,63
Madera	12,66	16,57	19,65	22,18	24,53
Metal	19,56	25,61	30,37	34,27	37,90
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	2,86	3,75	4,44	5,02	5,55
Piedra	47,58	62,28	73,87	83,36	92,18
Plástico o Lona	5,72	7,49	8,89	10,03	11,09

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	21,66	28,35	33,63	37,95	41,97
(Loza de) Hormigón	64,37	84,26	99,93	112,77	124,71
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	6,57	8,60	10,20	11,51	12,73
Otros Metales	75,22	98,46	116,78	131,79	145,74
Palma, Paja	17,49	22,89	27,15	30,64	33,89
Plástico, policarbonato y similares	14,94	19,56	23,20	26,18	28,95
Teja	21,66	28,35	33,63	37,95	41,97
Zinc	13,14	17,20	20,40	23,02	25,46

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

Art. 14.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje del uno punto cinco por mil (1.5 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Capítulo V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual es de \$ 3,00 USD por cada unidad predial;

b) Tasa por emisión de planos.- El valor de esta tasa anual es el \$ 1,00 por cada plano, valor en el cual está incluido el valor por prestación de los servicios administrativos.

c) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

Art. 20.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas

Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;

Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

Art. 21.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Ban Ecuador sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, 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 sus cosechas, 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.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores 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.

Art. 22.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de

vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 24.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a

emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 21.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 30% al 49%	60	30
Del 50% al 74%	70	35
Del 75% al 84%	80	40
Del 85% al 100%	100%	50

Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, o el carnet de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, si estuviese en vigencia la normativa relacionada, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y

la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 25.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 26.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del GAD Municipal, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del GAD Municipal que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 27.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del GAD Municipal dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán

constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 28.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El GAD Municipal podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 29.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 30.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 31.- Impugnación respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar ante la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gad Municipal de Espíndola su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado(a) que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 32.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 33- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

Capítulo X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 34.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 35.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 36.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 37.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 38.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del GAD Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 39.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 40.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;

c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 41.- Improcedencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y,

c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 42.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del GAD Municipal llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 43.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Unidad de Tesorería, en coordinación con la Dirección de Planificación y Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal, de la Dirección Financiera y la Unidad de Tesorería, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.

9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art.44. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Tesorero Municipal comunicará al Director Financiero, la emisión efectuada para que se disponga la recaudación.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Tesorero Municipal.

Art. 45.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 46.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 47.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Art. 48.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 49.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería del GADM Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario.

Art. 50.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Jefatura de Avalúos, Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

CUARTA.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2024-2025.

Dada y suscrita en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
ALVARO ANTONIO
GARCIA ONTANEDA

Álvaro Antonio García Ontaneda
**ALCALDE DEL CANTÓN
ESPÍNDOLA**



Firmado electrónicamente por:
JOSELLIN LISBETH
GONZAGA SAAVEDRA

Abg. Josellin Lisbeth Gonzaga Saavedra
SECRETARIA GENERAL

Razón: Abg. Josellin Lisbeth Gonzaga Saavedra, Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, CERTIFICA: que **“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESPINDOLA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025”**; fue discutida y Aprobada en las Sesiones Ordinarias del Concejo Municipal celebradas el catorce y veinte de diciembre del año dos mil veintitrés, en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al Señor Alcalde Álvaro Antonio García Ontaneda, en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Espíndola, a los veinte días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

ALCALDE CIUDADANA DE



Firmado electrónicamente por:
JOSELLIN LISBETH
GONZAGA SAAVEDRA

Abg. Josellin Lisbeth Gonzaga Saavedra
SECRETARIA GENERAL

Espíndola

¡nosotros sí podemos!

Señor Álvaro Antonio García Ontaneda, Alcalde del cantón Espíndola.- Al tenor del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico y en uso de las facultades que la Ley me otorga; Sanciono expresamente su texto y dispongo su promulgación.

Amaluza, 26 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
ALVARO ANTONIO
GARCIA ONTANEDA

Álvaro Antonio García Ontaneda
ALCALDE DEL CANTÓN ESPÍNDOLA

Proveyó y firmo la “**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESPINDOLA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 - 2025**”; Señor Álvaro Antonio García Ontaneda, Alcalde del cantón Espíndola, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

LO CERTIFICO.- Amaluza, 26 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**JOSELLIN LISBETH
GONZAGA SAAVEDRA**

Abg. Josellin Lisbeth Gonzaga Saavedra
SECRETARIA GENERAL



ALCALDÍA CIUDADANA DE

Espíndola

¡nosotros sí podemos!



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

ORDENANZA PARA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA PARA EL BIENIO 2024-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 139, 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las municipalidades y distritos metropolitanos deben realizar obligatoriamente cada bienio la actualización general del catastro, la valoración de la propiedad urbana y rural, y la revisión del impuesto predial urbano y rural, por lo cual, se ha procedido a elaborar el proyecto de ordenanza acogiendo los parámetros establecidos en el Acuerdo Ministerial N° MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A correspondiente a la "NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS" suscrita el 24 de febrero de 2022 por el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Este proyecto de ordenanza contempla dos partes principales: la determinación del avalúo de los predios urbanos y rurales, y la determinación de las tarifas para los impuestos de los predios urbanos y rurales del cantón Jipijapa.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES

Con la finalidad de efectuar la valoración masiva en el área urbana y rural del cantón Jipijapa se procedió a efectuar un observatorio de valores mismo que permitió la actualización del plano de valores del cantón.

Producto de la revisión de las ordenanzas y parámetros de valoración de otros cantones, así como las características intrínsecas del cantón Jipijapa se propone reformar las fórmulas para la determinación del avalúo del suelo tanto en el área urbana como rural, así como los factores de aumento y/o reducción del valor del suelo; de igual manera la actualización de las fórmulas para la valoración de edificaciones y adicionales constructivos. Los avalúos propuestos guardan relación con los precios de mercado tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada a la ciudadanía.

DETERMINACIÓN DE LAS TARIFAS PARA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL

Una vez que Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa ha elaborado el plano del valor del suelo y establecido los factores de aumento y/o reducción del valor del suelo, parámetros para la valoración de las edificaciones y adicionales para el bienio 2024-2025, es necesaria la revisión de las tarifas y montos para el impuesto predial que regirán para dicho bienio.

Observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional se propone una tarifa progresiva que va desde el 1.00 por mil al 2.20 por mil para predios urbanos; y, de 0.80 por mil al 2.00 por mil para predios rurales.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO 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, 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador hace alusión al principio de legalidad, indicando que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las y los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;

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

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

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, *“5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”* así como *“9. formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que, en la letra i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que, el artículo 139 del COOTAD 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. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del*

territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”;

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

Que, el artículo 491 del COOTAD en sus literales a) y b), establece que, *“sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales: el impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural (...).”;*

Que, el artículo 492 del COOTAD dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanza el cobro de sus tributos.

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

Que, el artículo 495 del COOTAD, respecto al avalúo de los predios indica que: *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.”;*

Que, el artículo 496 del COOTAD, respecto a la actualización del avalúo y de los catastros indica que *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.”;*

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

Que, el artículo 502 del COOTAD, establece 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 503 del COOTAD, dispone que los propietarios cuyos predios urbanos soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones respectivas y que la rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;

Que, el artículo 504 del COOTAD, establece que *“al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25%) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”*;

Que, los artículos 505 y 518 del COOTAD señalan que el valor de la propiedad para el cálculo del impuesto predial se determinará considerando la suma de los valores imponible de los distintos predios que posee un mismo propietario;

Que, el artículo 507 del COOTAD, establece el impuesto a los inmuebles no edificados que se cobrará sobre el valor del predio y que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación conforme las regulaciones establecidas en el mismo artículo;

Que, el artículo 508 del COOTAD, instituye el impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata que deberán cancelar *“los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas”*;

Que, los artículos 509, 510 y 520 del COOTAD, establecen las condiciones bajo las cuales los predios, se encuentran exentos del pago de los impuestos prediales urbano y rural, respectivamente;

Que, de conformidad con las disposiciones del artículo 511 del COOTAD, con base a todas las modificaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente;

Que, el artículo 512 del COOTAD, establece que los pagos del impuesto predial urbano que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente;

Que, el COOTAD establece en su artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales, señalando que: *“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 Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones”*;

Que, el artículo 517 del COOTAD, establece que al *“valor de la propiedad rural 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”*;

Que, el artículo 521 del COOTAD, dispone que los propietarios de predios rurales tienen derecho a que se efectúen las deducciones respecto del valor de la propiedad, conforme las reglas establecidas en dicho artículo;

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

Que, el artículo 523 del COOTAD, establece que los pagos del impuesto predial rural podrán efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual;

Que, el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA) establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que, el artículo 56 de la LOTRTA, establece *un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras*;

Que, el invocado artículo 56 de la LOTRTA, también prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos poseedores, conforme ley, por lo que, quienes hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica ibidem se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que *“los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional”*;

Que, según el artículo 113 de la LOTRTA: *“las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”*;

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

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

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

Que, el mismo artículo 100 de la LOOTUGS establece que *“el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información”*;

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

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

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé el dominio, como un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, de conformidad con las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

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

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

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, mediante Acuerdo Ministerial N° MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de fecha 24 de febrero de 2022, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 20 del 14 de marzo de 2022, el ente rector de hábitat y vivienda, expidió la "*NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS*", la cual tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

Que, conforme a la normativa vigente es obligatoria la actualización del Plano de Valor de Suelo, los parámetros de valoración del suelo, edificaciones y adicionales constructivos tanto para el área urbana como rural del cantón Jipijapa para el bienio: 2024-2025;

Que, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia es necesario regular la tarifa del impuesto predial urbano y rural para el bienio 2024-2025 que promuevan la suficiencia recaudatoria de los impuestos prediales y adicionales en el cantón Jipijapa;

Que, en ejercicio de las facultades que le confieren el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República; letra i) del artículo 55 y letras a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

**ORDENANZA PARA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL,
DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS
BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA PARA EL BIENIO
2024-2025**

TÍTULO I

DE LA APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. OBJETO. - La presente Ordenanza, norma los procedimientos y la forma de administración de la información predial, aprueba el modelo de valoración incluyendo: el plano de valor del suelo urbano y rural, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos, la determinación del avalúo de la propiedad, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales del cantón Jipijapa, de conformidad con la ley.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles que se encuentren dentro de la circunscripción territorial 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 del suelo, así la valoración de las edificaciones con sus respectivos factores en los predios urbanos y rurales, aplicando la normativa vigente.

Artículo 4. DEFINICIONES. - Para efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

Alícuota. - Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Avalúo de los predios. - Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Avalúo de la Edificación. - Se determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la tipología de edificación por los factores que modifican su valor inicial.

Base Cartográfica Catastral. - Información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM) detallando la ubicación, georreferenciación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, forma, 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.

Bien inmueble. - Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM). - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

Clave catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Componente Económico. - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada GAD municipal o metropolitano.

Componente Físico. - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

Componente Jurídico. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea esta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

Datos Básicos Catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios, construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y Económico (avalúos de suelo y de construcciones).

Polígono Catastral. - Se refiere al espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales o urbanos, edificados o sin edificar generalmente demarcado por las características geográficas y geomorfológicas, cerramientos y/o vías públicas.

Predio. - Área o porción de terreno individual o múltiple rústico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

Predio Urbano. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a un área o porción de terreno, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro del suelo clasificado como urbano que incluye en la cabecera cantonal, cabeceras

parroquiales y centros poblados, establecido mediante ordenanza por GAD Municipal del cantón de Jipijapa.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a un área o porción de terreno por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicado en el suelo clasificado como rural establecido mediante ordenanza por GAD Municipal del cantón de Jipijapa.

Propietario. - Persona natural o jurídica que posee la titularidad de un bien inmueble mediante título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Posesionario. - Persona natural o jurídica que alega el dominio o posesión sobre un bien inmueble que carece o sobre el cual se desconoce que exista un título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

Además de estas definiciones, serán consideradas aquellas establecidas en las normas técnicas correspondientes.

Artículo 5. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano y rural, que consta en la base cartográfica;
- Los factores que modifican el valor del suelo en el área urbana y rural; y,
- El valor de las edificaciones urbanas y rurales por tipología, con sus respectivos factores para la valoración de las edificaciones y adicionales constructivos.

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

SECCIÓN I DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 6. OBJETO DEL CATASTRO. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, georreferenciada y ordenada de los predios urbanos y rurales, en una base de datos integral e integrada, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo del territorio. Regula la formación, organización, funcionamiento, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario en el cantón, para brindar información a los propietarios y poseionarios de los predios.

Artículo 7. 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 que consta en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, solo 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 del cantón Jipijapa los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros, o quien hiciera sus veces, 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 registrará en el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad, hasta que la autoridad competente determine mediante resolución o sentencia la titularidad que prevalece, sustento que previo a la actualización del registro catastral, deberá estar debidamente inscrita en el registro de la propiedad; no obstante de aquello, los documentos que se presenten con ocasión de un reclamo administrativo, se receptaran y adjuntaran a la ficha catastral, y se hará conocer de este particular en toda certificación o informe que tenga que emitirse sobre el predio materia de la discrepancia.

Artículo 8. DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el sistema municipal de información catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera, será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los sistemas de información municipal.

Artículo 9. DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Jipijapa deberán ser registrados en el catastro municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

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

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

- 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 la numeración de cada predio; y,
- 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 10. INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinanciero y se puedan generar agrupamientos, los que se clasifican en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio;
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s); y,
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.

Artículo 11. DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde a la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizado de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios y normas técnicas que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y predios, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, 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 la información de la propiedad debidamente actualizada.

A la Dirección Financiera, a través de la gestión de rentas o quien hiciera sus veces, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones o exoneraciones, en base a lo determinado en la respectiva ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la gestión de tesorería o quien hiciera sus veces, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, así también la baja de títulos de crédito, cuando sea dispuesto mediante resolución motivada.

A la Dirección Financiera, a través de la unidad encargada de la atención de reclamos, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos tributarios.

A la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros, así como a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, según el ámbito de sus competencias, les corresponderá emitir los permisos y autorizaciones; además, 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 a través de medios informáticos.

A la Dirección de Obras Públicas o quien hiciera sus veces, le corresponde comunicar a manera de reporte, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras.

Las demás direcciones, unidades o departamentos, empresas públicas municipales y entidades adscritas al GAD municipal del cantón Jipijapa, 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 12. 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;
- Registros de predios que no tengan historia de dominio o tenencia; y,
- 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 modificación).

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; y,
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

c) Documentos declarativos de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con los documentos que diseñe e incorpore la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, los propietarios y posesionarios de predios podrán declarar los datos cuantitativos, cualitativos o de valor, que requiera el GAD Jipijapa para la actualización de la ficha catastral.

Las declaraciones podrán presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros, o quien haga sus veces, debidamente firmada por el titular del dominio en forma física o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Jipijapa.

La Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros, o quien haga sus veces, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 13. DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, 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 de datos de del avalúo, derivadas por las solicitudes de los registros catastrales; y,
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Cuando se requiera actualizar el plano de valores del suelo, en los casos en donde se detecte algún error en su formación que afecten el avalúo de un predio, el Coordinador Técnico de Avalúos y Catastros, o quien haga sus veces, podrá de manera documentada gestionar su actualización.

Cuando la revisión del Plano de Valores del Suelo requiera ser revisado de manera sectorial, porque previo análisis, se haya evidenciado que no se ajusta al valor del mercado actualizado o porque se haya detectado errores en su elaboración, la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, podrá solicitar al alcalde/sa que a través del Concejo Municipal se apruebe la modificación del valor del suelo en un sector determinado. El Concejo podrá aprobar dicha actualización mediante resolución, de acuerdo a la extensión del territorio en que deba efectuarse la actualización.

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.

Artículo 14. INVENTARIO CATASTRAL. - Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un sistema de información geográfica municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

SECCIÓN II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 15. NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES. - La Dirección Financiera o quien haga sus veces, gestionará a través de la unidad de Comunicación Social o quien hiciera sus veces, una notificación por la prensa, dirigida a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Jipijapa, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio que corresponda, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 16. 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 determinará 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, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información;
- b) **Predio sin edificación.** - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y de haberlos, el avalúo de los otros sistemas constructivos adicionales.

CAPÍTULO III DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

SECCIÓN I DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 17. DE LOS PROPIETARIOS. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Jipijapa, está obligada a registrarlos en la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, 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 18. DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - Los Notarios enviarán en medios digitales a la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien hiciera sus veces, 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 especifiquen para la actualización del catastro.

El Registro de la Propiedad suministrará 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 del 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 (según el caso) ;
- Monto de la transacción; y,
- Tipo de Transacción.

SECCIÓN II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 19. 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:

- Identificación predial
- Régimen de tenencia
- Ubicación del Predio
- Titular del dominio
- Situación Legal
- Ocupantes del predio
- Descripción física
- Infraestructura y servicios en el lote
- Datos socioeconómicos y demográficos del componente familiar
- Uso del predio
- Medidas y linderos
- Datos de Copropiedad
- Ubicación cartográfica y fotografía frontal
- Restricciones
- Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedare más de la mitad del valor de la propiedad.

Artículo 20. AVALÚO DE LA PROPIEDAD 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 modifican 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.

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.

Artículo 21. 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 del cantón Jipijapa, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor del suelo 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 a su implantación en el área urbana, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor del suelo, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Artículo 22. VALOR UNITARIO DEL SUELO. El Valor Unitario del Suelo (VUS) se refiere a aquel valor que conste en el plano de valores dentro de una zona o sector homogéneo (Ver Anexo 1)

El VUS del suelo se referirá siempre al Avalúo por metro cuadrado de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo podrá ser actualizado de acuerdo al costo de las obras de urbanización que conste en el presupuesto presentado por el propietario

o promotor. Esta actualización será efectuada por la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces.

Artículo 23. FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR UNITARIO DEL SUELO. Los predios se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, es así que existen algunos factores que incrementan o disminuyen el valor unitario del suelo establecido en el plano de valores del suelo.

De acuerdo al modelo de valoración del GAD Municipal del cantón Jipijapa los factores a aplicarse son los siguientes:

a) Factor de frente-fondo

Fórmula:

$$Ff = \sqrt{(F/P) k}$$

En donde,

Ff: Factor frente-fondo

F: Medida del frente del predio en estudio.

P: Medida de la profundidad del predio.

K: Coeficiente igual a 2.5

El resultado de este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.70. No será aplicable cuando el frente del predio sea mayor a 10 m., ni cuando la relación entre el frente y fondo del predio sea menor a 2.5 veces; en estos casos el factor será 1.

a) Factor por topografía:

TOPOGRAFÍA	FACTOR
PLANO	1.00
SEMIPLANO	0.95
PENDIENTE TENUE	0.90
PENDIENTE PRONUNCIADA	0.85
PENDIENTE EXCESIVA	0.80

b) Factor tamaño del predio:

SUPERFICIE (m2)	FACTOR
Menor o igual 150 m ²	0.90
151-200m ²	0.95
201 a 1200 m ²	1.00
1201 a 2500 m ²	0.95
2501 a 5000 m ²	0.90
Mayor a 5000 m ²	0.80

c) Factor de localización en la manzana.

LOCALIZACIÓN	FACTOR
--------------	--------

EN MANZANA	1.20
EN ESQUINA	1.05
LOTE INTERMEDIO	1.00
EN PASAJE/CALLEJÓN	0.95
INTERIOR SIN ACCESO PROPIO	0.70

d) Factor forma

Fórmula:

$$Ff = La/Ar$$

En donde

Ff = Factor Forma

La = Número de lados

Ar = Número de ángulos rectos

Si *Ff* es igual a 1, *Ff*=1

Si *Ff* es mayor a 1 y menor igual a 2, entonces *Ff* = 0.90

Si *Ff* es mayor a 2, entonces *Ff* = 0.80

El resultado de este factor no será menor de 0.80.

- e) **Accesibilidad a infraestructura:** Este factor considera la disponibilidad de servicios de un predio tales como Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Energía Eléctrica, Recolección de Basura, Transporte Público.

SERVICIOS	FACTOR
NO TIENE	0.70
TIENE 1 SERVICIO	0.90
TIENE 2 SERVICIOS	0.95
TIENE 3 SERVICIOS	1.00
TIENE 4 SERVICIOS	1.05
TIENE 5 SERVICIOS	1.10

Artículo 24. Valoración del suelo urbano. El avalúo del suelo urbano está determinado por el valor base del suelo que se encuentra en el plano de valores, y los factores de modificación del valor del suelo, mismo que se expresa en la siguiente fórmula matemática:

Fórmula:

$$As = St \times VUS \times Fm$$

En donde,

As = Avalúo del Suelo

St = Superficie del terreno, en m²

VUS = Valor unitario del suelo contemplado en el Plano de Valores del Suelo

Fm = Multiplicación de los factores de modificación del valor del suelo. Este factor no podrá ser menor a 0.60

Artículo 25. FACTOR DE ACTUALIZACIÓN. Para los casos de actualización de avalúos en transacciones que se declaren a través de transferencias de dominio perfeccionadas o el que se establezca de forma declarativa por parte de los propietarios de los predios, podrá actualizarse el avalúo del predio, entre 70% al 100% del avalúo declarado, siempre y cuando que el resultado no sea menor al avalúo del catastro vigente. Este porcentaje será determinado por la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces.

Para poder solicitar una actualización del avalúo, los propietarios de bienes inmuebles presentarán la escritura de transferencia de dominio debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad del cantón Jipijapa, donde conste el valor del predio, o podrán presentar el avalúo declarativo mediante informe elaborado por peritos evaluadores debidamente acreditados.

Artículo 26. 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, donde 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 asignan 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.

Cálculo del avalúo de las edificaciones

Método de Reposición

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción indicados en las topologías definidas: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas; acabados; e instalaciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²).

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

Fórmula:

$$V_{cons} = V_{tip} \times (1 + Fac)$$

Dónde:

V_{cons} = Valor actualizado de la construcción

V_{tip} = Precio de los materiales de la estructura por tipología, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Fac = Factor de acabados

Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito

por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante la siguiente ecuación:

Fórmula:

$$AE = (Ae \times PUBe \times (1 + Fac) \times Fuso \times Fd \times Fes \times Fet) + VA + IE$$

En dónde:

AE = Avalúo de la edificación

Ae = Área de la edificación, en m²

PUBe = Precio unitario base de la Estructura por tipología

Fac = Factor por tipo de acabados

Fuso = Factor por uso de la edificación

Fd = Factor de depreciación (edad de la construcción)

Fes = Factor del estado de conservación

Fet = Factor por etapa de la construcción

VA = Suma de valores por obras complementarias o adicionales

IE = Suma de valores por instalaciones especiales

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared, cubierta, acabados e instalaciones, se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes y las respectivas tipologías constructivas (Ver Anexo 2):

PRECIO UNITARIO (USD \$/M2) DE ESTRUCTURA POR TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN				
TIPOLOGÍAS	DESCRIPCIÓN	1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	MÁS DE 5 PLANTAS
T1	Pilotes	400	450	600
T2	Hormigón Armado	320	335	345
T3	Hierro/Acero	250	280	310
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra	120	120	120
T5	Mixto (Metal-Hormigón), Mixto (Madera, Hormigón)	210	240	270
T6	Madera Fina	170	200	220
T7	Madera Común	100	100	100
T8	Otro (Caña)	50	50	50

Factor Acabados – Fac

TIPO DE ACABADO	FACTOR
LUJO	1.25
BUENO	1.00
ECONÓMICO	0.80
BÁSICO TRADICIONAL	0.40
NO TIENE	-

El tipo de acabado se definirá por la suma de sus numerales índices que corresponden a cada material de la siguiente manera:

TIPO DE ACABADO	RANGO
LUJO	Mayor a 26
BUENO	Mayor a 19 y menor o igual a 26
ECONÓMICO	Mayor a 13 y menor o igual a 19
BÁSICO TRADICIONAL	Menor o igual 13

Los pesos de cada material se describen en el Anexo 3.

Factor Estado de Conservación - Fes

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
MUY BUENO	1.05
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.60
RUINA	0.30

Se considerará estado de conservación como Muy Bueno cuando la edificación tenga hasta 2 años de edad.

Factor de Depreciación- Fd

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se aplicará la siguiente fórmula:

$$Fd = 1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0.50$$

Dónde:

Fd = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr

A partir del costo de reposición las edificaciones por su desgaste por el paso del tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil. Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBe] \times Pr$$

Vr= Valor Residual

A= Área edificada

PUBe= Precio unitario base de la edificación

Pr= Porcentaje residual

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	ESTRUCTURA	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
T1	Pilotes	70	10
T2	Hormigón Armado	70	10
T3	Hierro/Acero	60	10
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra	50	8
T5	Mixto (Metal-Hormigón), Mixto (Madera, Hormigón)	60	10
T6	Madera Fina	50	10
T7	Madera Común	30	5
T8	Otro (Caña)	20	5

Factor Uso - Fus

USO	DESCRIPCIÓN	FACTOR	
SIN USO	NINGUNO	1.00	
HABITACIONAL	BATERÍA SANITARIA	1.00	
	BODEGA RESIDENCIAL		
	CASA		
	CASA BARRIAL		
	CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA		
	DEPARTAMENTO		
	ARITA GUARDIANÍA		
	LAVANDERÍA EDIFICIO		
	MEZANINE		
	PARQUEADERO EDIFICIO		
	PATIO/JARDÍN		
	PORCHE		
	BALCÓN/TERRAZA		
	TANQUE DE AGUA/CISTERNA		
CUARTO DE MÁQUINAS/BASURA			
COMERCIAL	ALMACÉN/COMERCIO MENOR/LOCAL	1.00	
	RESTAURANTE/BAR		
	CENTRO COMERCIAL		
	COMERCIO ESPECIALIZADO		
	GASOLINERA Y AFINES		1.25
	LAVADORA DE AUTOS		
	MERCADO		
PLAZA COMERCIAL			
OTROS	LAVANDERÍA DE ROPA	1.00	
	RADIO		
	TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ		
	TALLER DE METAL MECÁNICA		
	TELEVISORA		
CENTROS DE TOLERANCIA			
RECREACIÓN	ESCENARIO DEPORTIVO CUBIERTO	1.20	
	ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS	1.10	
	PISCINA CUBIERTA	1.20	
	PISCINA DESCUBIERTA	1.10	
	CANCHAS DE ARCILLA	1.00	
	CANCHAS DE CÉSPED SINTÉTICO		
	CANCHAS ENCEMENTADAS		
	CANCHAS ENGRAMADAS		

USO	DESCRIPCIÓN	FACTOR	
	BAÑOS SAUNA/HIDROMASAJE/SPA	1.10	
	GIMNASIO		
	DISCOTECA/KARAOKE/PENAS		
	FUENTE DE AGUA/ESPEJO DE AGUA		
	MIRADOR		
	SALA COMUNAL/JUEGOS	1.00	
	CABALLERIZA/ESTABLO		
	GALPONES DE AVES		
	BODEGA/ALMACENAMIENTO		
	SALA POST COSECHA		
AGROPECUARIO	SALA DE MAQUINAS	0.40	
	INVERNADERO		
	CONVENTO		1.20
	IGLESIA/CAPILLA		
	CULTO RELIGIOSO		AULA
CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA			
CENTRO DE EDUCACIÓN INICIAL			
COLEGIO/BACHILLERATO			
UNIVERSIDAD/INSTITUTO SUPERIOR Y SIMILARES			
CULTURA	CENTRO CULTURAL	1.00	
	MUSEO	1.10	
	AUDITORIOS	1.00	
FINANCIERAS	BANCO/FINANCIERA	1.30	
HOSPEDAJE	HOSTAL	1.15	
	HOSTERÍA		
	HOTEL		
	MOTEL		
INDUSTRIAL	BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL	1.15	
	GALPÓN		
	NAVE INDUSTRIAL		
	SILOS		
OFICINAS ADMINISTRACIÓN	OFICINA PRIVADA	1.25	
	OFICINA PUBLICA		
PATIOS Y PARQUEADEROS	PARQUEADERO CUBIERTO	0.60	
	PARQUEADERO DESCUBIERTO		
SALUD	SUBCENTRO DE SALUD	1.15	
	CENTRO DE REHABILITACIÓN		
	CLÍNICAS/HOSPITALES		
	LABORATORIOS		
	CONSULTORIOS		
BIENESTAR SOCIAL	CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1.15	
SEGURIDAD	ESTACIONES DE CUERPO DE BOMBEROS	1.15	
	UNIDAD POLICIAL COMUNITARIA		
SERVICIO FUNERARIO	CEMENTERIO	1.10	
	FUNERARIAS		
INFRAESTRUCTURA	SUBESTACIONES ELÉCTRICAS	1.10	

Cuando existan más de un uso, se aplicará como factor la media aritmética de dichos valores.

Factor de etapa de construcción –Fet

ETAPA DE LA EDIFICACIÓN	FACTOR
TERMINADA	1.00
EN ACABADOS	0.85
EN ESTRUCTURA	0.50
EN PROYECTO	-

Los bloques constructivos ingresados en proyecto no se efectuará la valoración.

Precios unitarios base para adicionales constructivos e instalaciones especiales.

El valor de 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.

Cuando se requiera avaluar un elemento adicional constructivo o instalación especial, que por sus características no conste en las tablas que contiene la presente Ordenanza, en el sistema catastral informático constará un campo que permita ingresar/adicionar el valor unitario que corresponda. Para esto se sustentará el valor de dicho elemento y se gestionará su inclusión en la tabla de valoración de la respectiva base de datos.

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

TIPO DE ADICIONAL	UNIDA D	VALOR UNITARIO	VIDA ÚTIL	VALOR RESIDUAL
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hormigón Armado sobre terraza	m2	85.00	50	10%
Cubierta de estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	70.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	32.00	50	10%
Cubierta hasta los 5m en suelo	m2	103.00	50	10%
Cubierta hasta 9 metros en suelo	m2	250.00	50	10%
Cubierta mayor a 9 m en suelo	m2	310.00	50	10%
Muro/Cerramiento hormigón Armado	m3	460.00	50	10%
Muro/Cerramiento hormigón ciclópeo	m3	215.00	40	10%
Cerramiento de Piedra	m2	155.00	40	10%
Cerramiento de bloque/ladrillo enlucido	m2	85.00	20	10%
Cerramiento de ladrillo/ladrillo enlucido y pintado	m2	160.00	20	10%
Cerramiento de adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de malla sobre mampostería	m2	35.00	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre mampostería	m2	105.00	20	10%
Cerramiento de hierro	m2	144.00	30	10%
Cerramiento de caña	m2	35.00	3	10%
Cerramiento de malla	m2	25.00	10	10%
Cerramiento de alambre de púa		4.15	5	10%
Cerramiento cerco vivo	m2	12.00	5	10%
Muro de gaviones con malla	m3	93.75	40	10%
Generador 5KA	Unidad	2200.00	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1560.00	10	10%
Sistema de gas centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de vigilancia tipo domo	Unidad	1000.00	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18250.66	15	10%

TIPO DE ADICIONAL	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VIDA ÚTIL	VALOR RESIDUAL
Servidor de comunicación	Unidad	5084.68	10	10%
Sistema Música Ambiental	Punto	62.00	10	10%
Sistema de iluminación	Unidad	4500.00	10	10%
Cisterna	m2	400.00	40	10%
Piscina	m2	500.00	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2	12.70	20	10%
Cancha Césped Sintético	m2	33.20	3	10%
Cancha Césped Natural	m2	6.00	5	10%
Adoquín de hormigón y ornamental	m2	26.00	20	10%
Bancas metálicas	unidad	125.00	15	10%
Pérgolas	m2	80.00	15	10%
Pileta (espejo de agua)	m2	675.00	15	10%
Juego infantil	unidad	6.600.00	15	10%
Establo Ganado Mayor	m2	116.00	20	10%
Sala de ordeño	m2	100.00	20	10%
Galpón Avícola	m2	80.00	20	10%
Piscinas (piscícolas)	m2	12.00	20	10%
Estanque o reservorio	m2	21.00	20	10%
Tendales	m2	34.00	10	5%

CAPÍTULO IV DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LAS PROPIEDADES RURALES

SECCIÓN I DEL CATASTRO Y AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES RURALES

Artículo 27. METODOLOGÍA Y DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL. Para la determinación del avalúo de la propiedad de los predios rurales, tiene como base la metodología utilizada por el MAG con algunos ajustes efectuados conforme a las características y dinámica existente en el suelo rural en el cantón Jipijapa

Los elementos actualizables para el presente bienio que permite la valoración masiva de los predios rurales, son:

- Plano de valor del suelo que incluye las Zonas Agroeconómicas.
- Factores que modifican el valor del suelo.
- Tipologías de edificación.
- Factores que modifican el valor de la edificación.
- Adicionales constructivos.

Artículo 28. DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES. - El valor del suelo rural es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor del suelo rural.

Artículo 29. VALOR DE ZONA AGROECONÓMICA. El Valor de Zona Agroeconómica (VZA) se refiere a aquel valor que conste en el plano de valores dentro de una zona homogénea (Ver Anexo 4)

Artículo 30. FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR ZONA AGROECONÓMICA. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen los siguientes factores:

a) **Factor de riego:**

TIPO	FACTOR
PERMANENTE	1.15
PARCIAL	1.05
OCASIONAL/NO TIENE/NO APLICA	1.00

b) **Factores de pendiente:**

TIPO	FACTOR
PLANA	1,00
LEVE	0.95
MEDIA	0.90
FUERTE	0.85

c) **Factor forma**

TIPO	FACTOR
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.90
MUY IRREGULAR	0.80

d) **Factor de drenaje**

TIPO	FACTOR
EXCESIVO	0.95
MODERADO	0.90

MAL DRENADO	0.85
BIEN DRENADO	1.00

e) **Factor de accesibilidad**

TIPO	FACTOR
VÍAS DE PRIMER ORDEN	1.05
VÍAS DE SEGUNDO ORDEN	1.00
VÍAS DE TERCER ORDEN	0.95
CAMINO DE HERRADURA	0.80
FLUVIAL	0.75
LÍNEA FÉRREA,	0.70
NO TIENE/ SERVIDUMBRES	0.65

f) **Factor de erosión**

TIPO	FACTOR
LEVE	1.00
MODERADA	0.95
SEVERA	0.65

g) **Accesibilidad a infraestructura:**

Este factor considera la disponibilidad de servicios de un predio tales como Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Energía Eléctrica, Recolección de Basura, Transporte Público.

SERVICIOS	FACTOR
NO TIENE	0.70
TIENE 1 SERVICIO	0.90
TIENE 2 SERVICIOS	0.95
TIENE 3 SERVICIOS	1.00
TIENE 4 SERVICIOS	1.05
TIENE 5 SERVICIOS	1.10

h) **Factor de cercanía a poblaciones**

POBLACIONES	FACTOR
CAPITAL PROVINCIAL	1.10
CABECERA CANTONAL	1.00
CABECERA PARROQUIAL	0.95
ASENTAMIENTOS URBANOS	0.90

i) **Factor de riesgo**

TIPO	FACTOR
DESLAVES	0.65
HUNDIMIENTOS	0.70
VOLCÁNICOS	0.75
CONTAMINACIÓN	0.80
HELADAS	0.85
VIENTOS	0.90
LLUVIAS	0.95
NINGUNA/NO TIENE	1.00

j) **Factor destino del predio**

TIPO	FACTOR
AGRÍCOLA	2.50
TURÍSTICO	2.00
COMERCIAL	1.50
INDUSTRIAL	1.80
HABITACIONAL	1.00
BIOACUÁTICO	0.90
OTROS	0.80

k) **Factor superficie**

SUPERFICIE (ha)	FACTOR
0.0001-0.0500	1.35
0.0501-0.1000	1.30
0.1001-0.1500	1.25
0.1501-0.2000	1.20
0.2001-0.2500	1.15
0.2501-0.5000	1.10
0.5001-1.0000	1.05
1.0001-5.0000	1.00
5.0001-10.0000	0.95
10.0001-20.0000	0.90
20.0001-50.0000	0.85
50.0001-100.0000	0.80
100.0001-500.0000	0.75
>500.0001	0.70

Artículo 31. Valoración del suelo rural. El avalúo del suelo rural está determinado por el valor de la VZA que se encuentra en el plano de valores, y los factores de modificación del valor del suelo, mismo que se expresa en la siguiente fórmula matemática:

Fórmula:

$$As = St \times VZA \times Fm$$

En donde,

As = Avalúo del Suelo

St = Superficie del terreno, en m²

VZA= Valor de la zona agroeconómica contemplada en el Plano de Valores del Suelo

Fm = Multiplicación de los factores de modificación del valor del suelo. Este factor no podrá ser menor a 0.50

Artículo 32. EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES Y DE REPOSICIÓN. - 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, donde 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 asignan 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.

Cálculo del avalúo de las edificaciones

Método de Reposición

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción indicados en las topologías definidas: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas; acabados; e instalaciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²).

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

Fórmula:

$$V_{cons} = V_{tip} \times (1 + Fac)$$

Dónde:

V_{cons} = Valor actualizado de la construcción

V_{tip} = Precio de los materiales de la estructura por tipología, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Fac = Factor de acabados

Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante la siguiente ecuación:

Fórmula:

$$AE = (Ae \times PUBe \times (1 + Fac) \times Fuso \times Fd \times Fes \times Fet) + VA + IE$$

En dónde:

AE = Avalúo de la edificación

Ae = Área de la edificación, en m²

PUBe = Precio unitario base de la Estructura por tipología

Fac = Factor por tipo de acabados

Fuso = Factor por uso de la edificación

Fd = Factor de depreciación (edad de la construcción)

Fes = Factor del estado de conservación

Fet = Factor por etapa de la construcción

VA = Suma de valores por obras complementarias o adicionales

IE = Suma de valores por instalaciones especiales

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared, cubierta, acabados e instalaciones, se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes y las respectivas tipologías constructivas (Ver Anexo 2):

PRECIO UNITARIO (USD \$/M2) DE ESTRUCTURA POR TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN				
TIPOLOGÍAS	DESCRIPCIÓN	1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	MÁS DE 5 PLANTAS
T1	Pilotes	400	450	600
T2	Hormigón Armado	320	335	345
T3	Hierro/Acero	250	280	310
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra	120	120	120
T5	Mixto (Metal-Hormigón), Mixto (Madera, Hormigón)	210	240	270
T6	Madera Fina	170	200	220
T7	Madera Común	100	100	100
T8	Otro (Caña)	50	50	50

Factor Acabados – Fac

TIPO DE ACABADO	FACTOR
LUJO	1.25
BUENO	1.00
ECONÓMICO	0.80

BÁSICO TRADICIONAL	0.40
NO TIENE	-

El tipo de acabado se definirá por la suma de sus numerales índices que corresponden a cada material de la siguiente manera:

TIPO DE ACABADO	RANGO
LUJO	Mayor a 26
BUENO	Mayor a 19 y menor o igual a 26
ECONÓMICO	Mayor a 13 y menor o igual a 19
BÁSICO TRADICIONAL	Menor o igual 13

Los pesos de cada material se describen en el Anexo 3.

Factor Estado de Conservación - Fes

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
MUY BUENO	1.05
BUENO	1.00
REGULAR	0.85
MALO	0.60
RUINA	0.30

Se considerará estado de conservación como Muy Bueno cuando la edificación tenga hasta 2 años de edad.

Factor de Depreciación- Fd

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se aplicará la siguiente fórmula:

$$Fd = 1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0.50$$

Dónde:

Fd = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr

A partir del costo de reposición las edificaciones por su desgaste por el paso del tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil. Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBe] \times Pr$$

Vr= Valor Residual

A= Área edificada

PUBe= Precio unitario base de la edificación

Pr= Porcentaje residual

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	ESTRUCTURA	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
T1	Pilotes	70	10
T2	Hormigón Armado	70	10
T3	Hierro/Acero	60	10
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra	50	8
T5	Mixto (Metal-Hormigón), Mixto (Madera, Hormigón)	60	10
T6	Madera Fina	50	10
T7	Madera Común	30	5
T8	Otro (Caña)	20	5

Factor de Uso

USO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
SIN USO	NINGUNO	1.00
HABITACIONAL	BATERÍA SANITARIA	1.00
	BODEGA RESIDENCIAL	
	CASA	
	CASA BARRIAL	
	CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA	
	DEPARTAMENTO	
	ARITA GUARDIANÍA	
	LAVANDERÍA EDIFICIO	
	MEZANINE	
	PARQUEADERO EDIFICIO	
	PATIO/JARDÍN	
	PORCHE	
	BALCÓN/TERRAZA	
	TANQUE DE AGUA/CISTERNA	
CUARTO DE MÁQUINAS/BASURA		
COMERCIAL	ALMACÉN/COMERCIO MENOR/LOCAL	0.95
	RESTAURANTE/BAR	
	CENTRO COMERCIAL	
	COMERCIO ESPECIALIZADO	
	GASOLINERA Y AFINES	
	LAVADORA DE AUTOS	
	MERCADO	
PLAZA COMERCIAL		
OTROS	LAVANDERÍA DE ROPA	0.95
	RADIO	
	TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ	
	TALLER DE METAL MECÁNICA	
	TELEVISORA	
CENTROS DE TOLERANCIA		

USO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
RECREACIÓN	ESCENARIO DEPORTIVO CUBIERTO	0.90
	ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS	
	PISCINA CUBIERTA	
	PISCINA DESCUBIERTA	
	CANCHAS DE ARCILLA	
	CANCHAS DE CÉSPED SINTÉTICO	
	CANCHAS ENCEMENTADAS	
	CANCHAS ENGRAMADAS	
	BAÑOS SAUNA/HIDROMASAJE/SPA	
	GIMNASIO	
	DISCOTECA/KARAOKE/PENAS	
	FUENTE DE AGUA/ESPEJO DE AGUA	
	MIRADOR	
AGROPECUARIO	SALA COMUNAL/JUEGOS	1.10
	CABALLERIZA/ESTABLO	
	GALPONES DE AVES	
	BODEGA/ALMACENAMIENTO	
	SALA POST COSECHA	
	SALA DE MAQUINAS	
CULTO RELIGIOSO	INVERNADERO	0.95
	CONVENTO	
EDUCATIVO	IGLESIA/CAPILLA	0.90
	AULA	
	CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA	
	CENTRO DE EDUCACIÓN INICIAL	
CULTURA	COLEGIO/BACHILLERATO	0.90
	UNIVERSIDAD/INSTITUTO SUPERIOR Y SIMILARES	
FINANCIERAS	CENTRO CULTURAL	0.90
	MUSEO	
HOSPEDAJE	AUDITORIOS	0.90
	BANCO/FINANCIERA	
INDUSTRIAL	HOSTAL	0.80
	HOSTERÍA	
	HOTEL	
	MOTEL	
OFICINAS ADMINISTRACIÓN	BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL	0.95
	GALPÓN	
	NAVE INDUSTRIAL	
	SILOS	
PATIOS Y PARQUEADEROS	OFICINA PRIVADA	0.95
	OFICINA PUBLICA	
SALUD	PARQUEADERO CUBIERTO	0.60
	PARQUEADERO DESCUBIERTO	
	SUBCENTRO DE SALUD	
	CENTRO DE REHABILITACIÓN	
	CLÍNICAS/HOSPITALES	
BIENESTAR SOCIAL	LABORATORIOS	0.90
	CONSULTORIOS	
SEGURIDAD	CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	0.90
	ESTACIONES DE CUERPO DE BOMBEROS	
SERVICIO FUNERARIO	UNIDAD POLICIAL COMUNITARIA	0.90
	CEMENTERIO	
INFRAESTRUCTURA	FUNERARIAS	0.90
	SUBESTACIONES ELÉCTRICAS	

Factor de etapa de construcción –Fet

ETAPA DE LA EDIFICACIÓN	FACTOR
TERMINADA	1.00
EN ACABADOS	0.85
EN ESTRUCTURA	0.50
EN PROYECTO	-

Los bloques constructivos ingresados en proyecto no se efectuará la valoración.

Precios unitarios base para adicionales constructivos e instalaciones especiales.

TIPO DE ADICIONAL	UNIDA D	VALOR UNITARIO	VIDA ÚTIL	VALOR RESIDUAL
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hormigón Armado sobre terraza	m2	85.00	50	10%
Cubierta de estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	70.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	32.00	50	10%
Cubierta hasta los 5m en suelo	m2	103.00	50	10%
Cubierta hasta 9 metros en suelo	m2	250.00	50	10%
Cubierta mayor a 9 m en suelo	m2	310.00	50	10%
Muro/Cerramiento hormigón Armado	m3	460.00	50	10%
Muro/Cerramiento hormigón ciclópeo	m3	215.00	40	10%
Cerramiento de Piedra	m2	155.00	40	10%
Cerramiento de bloque/ladrillo enlucido	m2	85.00	20	10%
Cerramiento de ladrillo/ladrillo enlucido y pintado	m2	160.00	20	10%
Cerramiento de adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de malla sobre mampostería	m2	35.00	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre mampostería	m2	105.00	20	10%
Cerramiento de hierro	m2	144.00	30	10%
Cerramiento de caña	m2	35.00	3	10%
Cerramiento de malla	m2	25.00	10	10%
Cerramiento de alambre de púa		4.15	5	10%
Cerramiento cerco vivo	m2	12.00	5	10%
Muro de gaviones con malla	m3	93.75	40	10%
Generador 5KA	Unidad	2200.00	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1560.00	10	10%
Sistema de gas centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de vigilancia tipo domo	Unidad	1000.00	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18250.66	15	10%
Servidor de comunicación	Unidad	5084.68	10	10%
Sistema Música Ambiental	Punto	62.00	10	10%
Sistema de iluminación	Unidad	4500.00	10	10%
Cisterna	m2	400.00	40	10%
Piscina	m2	500.00	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2	12.70	20	10%
Cancha Césped Sintético	m2	33.20	3	10%

TIPO DE ADICIONAL	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VIDA ÚTIL	VALOR RESIDUAL
Cancha Césped Natural	m2	6.00	5	10%
Adoquín de hormigón y ornamental	m2	26.00	20	10%
Bancas metálicas	unidad	125.00	15	10%
Pérgolas	m2	80.00	15	10%
Pileta (espejo de agua)	m2	675.00	15	10%
Juego infantil	unidad	6.600.00	15	10%
Establo Ganado Mayor	m2	116.00	20	10%
Sala de ordeño	m2	100.00	20	10%
Galpón Avícola	m2	80.00	20	10%
Piscinas (piscícolas)	m2	12.00	20	10%
Estanque o reservorio	m2	21.00	20	10%
Tendales	m2	34.00	10	5%

TÍTULO II IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA

CAPÍTULO I COMPETENCIA, ÁMBITO Y OBJETIVO

Artículo 33. COMPETENCIA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa, es el órgano competente para aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto predial de los predios urbanos y rurales, así como regular mediante ordenanza el cobro de dichos tributos.

Artículo 34. ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente Ordenanza rige para las personas naturales y sociedades (según la definición establecida en la Ley de Régimen Tributario), nacionales o extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Jipijapa.

Artículo 35. OBJETIVO. - La presente Ordenanza tiene como objetivo establecer la forma de determinación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024-2025 en el cantón Jipijapa

CAPÍTULO II HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO Y PASIVO, VALOR CATASTRAL IMPONIBLE, PERIODO IMPOSITIVO

Artículo 36. HECHO GENERADOR. - Se constituye como hecho generador del impuesto predial urbano la propiedad de bienes inmuebles y del impuesto predial rural la tenencia, propiedad, posesión o usufructo de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Jipijapa.

Artículo 37. SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos a los predios urbanos y rurales es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa.

Artículo 38. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano e impuesto predial rural los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales y sociedades, nacionales o extranjeras que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Jipijapa de conformidad a lo establecido en el COOTAD y el Código Tributario.

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

- Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
- Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
- Los adquirientes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
- Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por concepto de tributos a los predios, se adecue a la fecha del respectivo acto.
- Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adecuados por el causante.
- Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

Artículo 39. BASE IMPONIBLE. - La base imponible es la suma del valor de la propiedad de los distintos predios que posee el mismo sujeto pasivo, incluido los derechos que posee en otro predio, en la misma zona, sea urbana o rural, acorde con la información actualizada en el catastro del GAD Municipal del cantón Jipijapa.

Siendo la base imponible para contribuyentes que posean más de un predio, la suma de los avalúos de todos sus predios, incluidos los derechos o alcúotas de copropiedad, la tarifa se aplicará al valor acumulado, correspondiéndole a cada propiedad la participación porcentual en función del peso de su avalúo.

El valor de la propiedad es el que se registra en el catastro municipal, resultante de los procesos de formación, actualización y mantenimiento catastral efectuados por la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros, o quien haga sus veces.

Artículo 40. PERIODO IMPOSITIVO. - El impuesto predial urbano, impuesto predial rural e impuesto a los inmuebles no edificados, es de periodicidad anual y está comprendido en el periodo que va del primer día de enero al treintauno de diciembre del respectivo año.

Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, la municipalidad determinará los impuestos para el cobro a partir del primero de enero en el año siguiente.

CAPÍTULO II
DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL Y DEL IMPUESTO A LOS
INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS URBANAS Y EN ZONAS DE PROMOCIÓN
INMEDIATA

Artículo 41. TARIFAS. - El valor del impuesto predial urbano y del impuesto predial rural que cada contribuyente debe pagar, será el que resulte de aplicar las tarifas que constan en las siguientes tablas:

TARIFA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

AVALÚO (RANGO)		TARIFA
0.00	6,750.00	1.00
6,750.01	27,000.00	1.20
27,000.01	54,000.00	1.40
54,000.01	108,000.00	1.60
108,000.01	261,000.00	1.80
261,000.01	522,000.00	2.00
522,000.01	En adelante	2.20

TARIFA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

AVALÚO (RANGO)		TARIFA
0.00	3,600.00	0.80
3,600.01	13,500.00	1.00
13,500.01	67,500.00	1.20
67,500.01	202,500.00	1.40
202,500.01	337,500.00	1.60
337,500.01	607,500.00	1.80
607,500.01	En Adelante	2.00

Artículo 42. IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2‰) anual se cobrará sobre el valor del predio a los inmuebles no edificados que se encuentran ubicados en suelo urbano y cuentan con los servicios de agua potable, canalización (alcantarillado sanitario) y energía eléctrica, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 43. IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de inmuebles no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán el siguiente impuesto adicional:

- a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los inmuebles no edificados; y,
- b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El presente impuesto se aplicará conforme las regulaciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y sobre las zonas de promoción inmediata que defina el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa en su respectiva ordenanza.

Artículo 44. COSTO POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS. – Anualmente se imputará un costo adicional de USD \$ 3,00 TRES 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, por cada inmueble o predio registrado en el catastro municipal, valor que se recauda por la prestación de servicios técnicos administrativos vinculados a la actualización y mantenimiento de la información catastral, costo que se desglosará en el título de crédito que se emita para el cobro de predios urbanos y rurales.

CAPÍTULO III EXONERACIONES Y DEDUCCIONES

Artículo 45. EXONERACIONES. - El sujeto pasivo gozará de las siguientes exoneraciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para el impuesto predial urbano y para el impuesto predial rural; así como, de las exoneraciones establecidas en otras leyes orgánicas y especiales:

Propiedades exentas del pago del impuesto predial urbano

- a) Los predios unifamiliares urbano -marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones; Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación:

- f) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
- g) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda, ¡se beneficiarán solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar.
- h) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- i) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales f), g) y h) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos por separado, siempre que puedan habitar individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

Propiedades exentas del pago del impuesto predial rural

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

Adultos mayores y personas con discapacidad

- a) Se aplicará la exoneración tributaria a todas personas que hayan cumplido 65 años de edad, de acuerdo con los presupuestos establecidos en la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores.
- b) Las personas con una discapacidad igual o mayor al 30% y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, que cumpla con el porcentaje antes descrito, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) sobre el pago del impuesto predial urbano y rural.

Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente

Artículo 46. DEDUCCIONES.- Para la liquidación del impuesto predial urbano y rural, los sujetos pasivos tendrán derecho a solicitar que sobre la base imponible se les otorguen las deducciones por deudas hipotecarias que graven al predio por motivo de su adquisición, construcción o mejora, para cuya aplicación se considerará lo siguiente:

SALDO DE LA DEUDA	DEDUCCIÓN
Inferior al veinticinco por ciento (25%)	Se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el veinte por ciento (20%) al saldo del valor del capital de la deuda dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible
Supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%)	Se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el treinta por ciento (30%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible
Supere el treinta y siete y medio por ciento (37.5%)	Se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el cuarenta por ciento (40%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible

Para el cálculo del porcentaje de saldo de la deuda se considerará la siguiente fórmula: *saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100.*

El resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

CAPÍTULO IV DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, DESCUENTO POR PRONTO PAGO, RECARGO E INTERESES

Artículo 47. DEL PAGO. - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Artículo 48. DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN. - Los contribuyentes que paguen sus tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a los descuentos que se detallan a continuación:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10%
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9%
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8%
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7%
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6%
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5%
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4%
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3%
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3%
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2%

PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2%
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1%

Artículo 49. RECARGO SOBRE EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL. - Los contribuyentes que paguen sus tributos a partir del segundo semestre del año (1 de julio) tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a pagar.

CAPÍTULO V DE LOS RECLAMOS

Artículo 50. RECLAMOS. - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad, o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los sujetos pasivos del impuesto, sea en calidad de contribuyentes o responsables, que se creyeran afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo, sea por el avalúo o por la base imponible en que se sustenta el cobro del impuesto, podrán presentar su reclamo ante la administración tributaria municipal. La Dirección Financiera estará obligada a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 51. COMPETENCIA PARA LA ATENCIÓN DE LOS RECLAMOS. - Una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto.

Cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo deberá ser dirigido a la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces quien atenderá la solicitud dentro del término quince (15) días de recibido el reclamo y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

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

Artículo 52. DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros, dentro del término de quince (15) días, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO III DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 53. DEBERES DE LOS NOTARIOS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta Ordenanza, los funcionarios municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Jipijapa, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

a) Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente presente:

- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal;
- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces;
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS)
- Informe Técnico y de Aprobación de Fraccionamiento, Partición o Subdivisión cuando la transacción es por una parte del predio
- 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.

Será responsabilidad del Notario y/o Registrador que la escritura pública se protocolice e inscriba con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

b) Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán a la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, y a la Dirección Financiera del GAD Jipijapa, un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

- Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior;
- Particiones entre condóminos;
- Adjudicaciones por remate y otras causas;
- Hipotecas que hubieren autorizado.

Artículo 54. DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES. - Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados, para lo cual deberá presentar:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón;
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación actualizados

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitará la inclusión de una partición, fraccionamiento, subdivisión, urbanización, etc., o solicitará la actualización debido a que los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constaran en la cartografía municipal; deberá incluir además los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital;
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa;
- Para el caso de fraccionamientos, urbanizaciones, particiones; el archivo presentado en formato *dwg deberá estar contener la división e identificación de los lotes con sus respectivas medidas, las edificaciones, anchos viales, etc. Los lotes deberán graficarse como polígonos

cerrados. Para las urbanizaciones, deberán presentar como requisito adicional el presupuesto de las obras de urbanización y 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 sean estos cambios en la tenencia del predio, datos de contribuyentes entre otros, la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, actualizará los datos requeridos por el contribuyente en los plazos establecidos en los procedimientos elaborados para el efecto.

Artículo 55. DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS. - Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM 17S, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del archivo digital en formato dwg que deberá adjuntarse en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo, Arquitecto o afines, quienes deberán estar debidamente patentados y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

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

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de fraccionamiento, urbanizaciones, remanentes, excedentes y afectaciones; deberán ser revisados y aprobados por la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien hiciera sus veces, previo a ser incorporada a la cartografía del GAD Jipijapa.

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

Artículo 56. CERTIFICACIONES. - La Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien hiciera sus veces, podrá otorgar certificaciones que sean solicitadas por los contribuyentes.

La Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien hiciera sus veces, 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 debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón;
- Certificado de bienes raíces, si el caso lo amerita;
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa;
- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) o Informe Técnico y de Aprobación de Fraccionamiento, Subdivisión o Partición, 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, la emitido por la Coordinación de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, entregará la certificación solicitada dentro del término que indique el procedimiento elaborado para el efecto, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, solo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo a los procedimientos que regule la normativa vigente.

Artículo 57. DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros, o quien haga sus veces, en un plazo no mayor a un (1) mes desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

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 58. OBLIGACIÓN DE INFORMAR. - El Coordinador Técnico de Avalúos y Catastros, o quien haga sus veces, en caso de identificar a los servidores municipales, que dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren tales conductas, solicitará a la Máxima Autoridad o a la Dirección de Talento Humano que se inicie con el correspondiente procedimiento administrativo disciplinario, con la finalidad aplicar las sanciones respectivas en contra del o los servidores públicos que se determinen responsables de cualquier falta grave, sin perjuicio que el GAD Jipijapa inicie las acciones judiciales a que hubiere lugar.

Artículo 59. MULTA POR NEGAR INFORMACIÓN O POR SUMINISTRAR 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 del cantón Jipijapa, previo inicio de un expediente administrativo sancionador conforme el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo (COA) y de encontrarse la responsabilidad del administrado, se le impondrá una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general, que estuviere vigente.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con una multa igual al doble de la prevista en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento establecido, sin perjuicio de las acciones legales que pueda iniciar el GAD Municipal del cantón Jipijapa ante las autoridades competentes.

Las multas que se determinaren deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberse sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese término, se podrán recaudar por la vía coactiva.

Artículo 60. SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Normas Técnicas Nacionales de Catastro y Valoración, de manera supletoria.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA. - Se excluyen del cobro del impuesto predial, tasas y contribución especial por mejoras exclusivamente a los bienes inmuebles que estén considerados de riesgo alto por parte de la Unidad de Gestión de Riesgo, o quien haga sus veces, y que no tengan ningún uso por haber sufrido afectación. Dichos predios constarán en el catastro solo para fines estadísticos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Dentro del plazo de un año contado a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Coordinación Técnica de Avalúos y Catastros o quien hiciera sus veces, efectuará la migración de sistema de los predios rurales del cantón Jipijapa a fin de mejorar los procesos de actualización, mantenimiento y administración catastral.

SEGUNDA. - Hasta que se culmine con el proceso de migración de los predios rurales al respectivo sistema catastral, como una medida extraordinaria, se considerará al avalúo del bienio 2022-2023 como base imponible para la emisión del impuesto predial rural del primer año del bienio 2024-2025. En consecuencia, para el segundo año del bienio 2024-2025, se considerará el nuevo avalúo de la propiedad rural, actualizándose la base imponible del impuesto, lo que motivará la emisión de los correspondientes títulos de crédito.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

ÚNICA. - Sustitúyase el tercer inciso del artículo 36 de la *“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGO EN LAS COLINAS, LADERAS Y QUEBRADAS DEL CANTÓN JIPIJAPA”*, por el siguiente:

“El sujeto activo de la tasa de manejo y conservación de colinas es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa, constituyéndose en sujetos pasivos las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, que sean propietarias de bienes inmuebles ubicados en el suelo urbano de Jipijapa, quienes, para efectos de lo que dispone la presente ordenanza, quedan obligados al pago de este tributo”.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - 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 2022-2023*; 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

Una vez sancionada la presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2024, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional del GAD Municipal del cantón Jipijapa.

Dada por el Concejo Municipal del cantón Jipijapa, a los veintiún días del mes de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:
**ÁNGELA ESPERANZA
PLUA SANTILLÁN**

Dra. Ángela Esperanza Plúa Santillán
ALCALDESA DE CANTÓN JIPIJAPA



Firmado electrónicamente por:
**MARIA RAQUEL
ZAMBRANO MENDOZA**

Ab. María Raquel Zambrano Mendoza
SECRETARIA GENERAL (S)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA PARA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA PARA EL BIENIO 2024-2025, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Jipijapa en dos sesiones distintas celebradas los días 18 y 21 de diciembre de 2023, de conformidad con lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 21 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA RAQUEL
ZAMBRANO MENDOZA**

Ab. María Raquel Zambrano Mendoza
SECRETARIA GENERAL (S)

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- En la ciudad de Jipijapa, a los veintiún días del mes de diciembre del año del dos mil veintitrés a las 16h00. De conformidad con lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento de la Señora Alcaldesa del cantón, para su sanción la ORDENANZA PARA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA PARA EL BIENIO 2024-2025



Firmado electrónicamente por:
**MARIA RAQUEL
ZAMBRANO MENDOZA**

Ab. María Raquel Zambrano Mendoza
SECRETARIA GENERAL (S)

ALCALDÍA DEL CANTÓN JIPIJAPA.- Jipijapa, 22 de diciembre de 2023.- 10h30.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA PARA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JIPIJAPA PARA EL BIENIO 2024-2025 y procédase de acuerdo a la Ley.



Firmado electrónicamente por:
**ANGELA ESPERANZA
PLUA SANTILLAN**

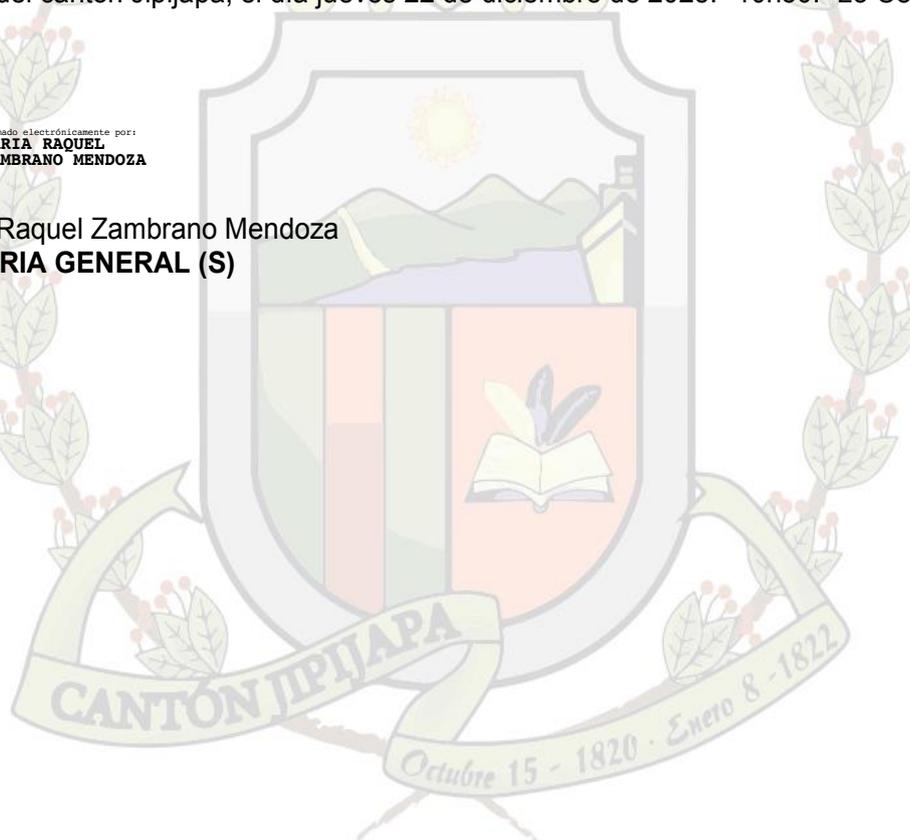
Dra. Ángela Esperanza Plúa Santillán
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmo la Dra. Ángela Plúa Santillán, Alcaldesa del cantón Jipijapa, el día jueves 22 de diciembre de 2023.- 10h30.- Lo Certifico:

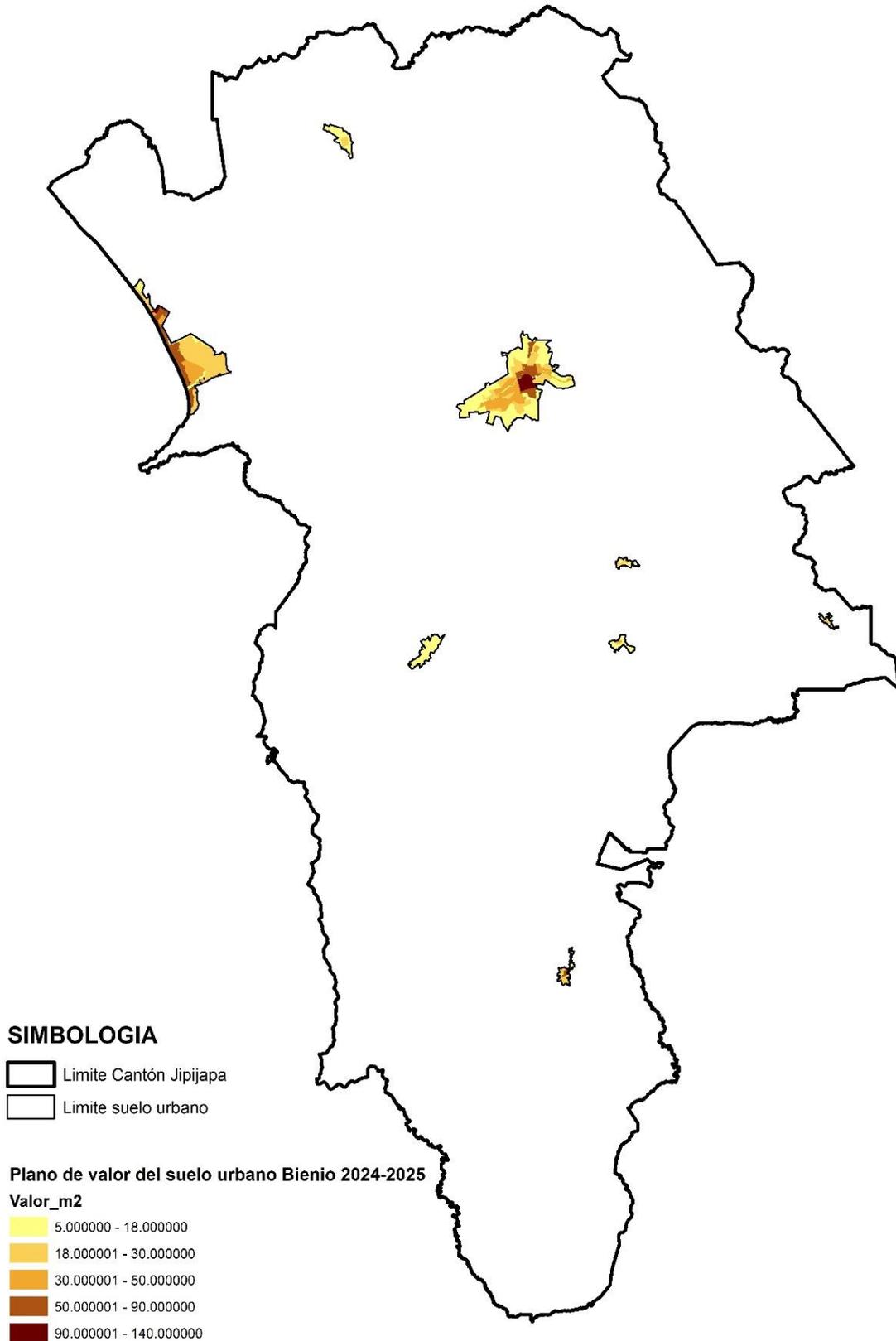


Firmado electrónicamente por:
**MARIA RAQUEL
ZAMBRANO MENDOZA**

Ab. María Raquel Zambrano Mendoza
SECRETARIA GENERAL (S)



ANEXO 1: PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO



ANEXO 2: MATERIALES Y TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

COLUMNAS	
N°	Material
1	No tiene
2	Hormigón Armado
3	Pilotes
4	Hierro / Acero
5	Madera Fina
6	Madera Común
7	Bloque/Ladrillo
8	Piedra
9	Caña
10	Adobe/Tapial
11	Mixto (Madera y Hormigón)
12	Mixto (Metal y Hormigón)

PAREDES	
N°	Material
1	No tiene
2	Hormigón
3	Bloque
4	Ladrillo
5	Madera Fina
6	Madera común
7	Caña
8	Piedra
9	Adobe
10	Tapial
11	Bahareque
12	Fibrocemento
13	Malla
14	Panel prefabricado
15	Gypsum
16	Zinc

ENTREPISO	
N°	Material
1	No tiene
2	Hormigón
3	Hierro/Acero
4	Madera Fina
5	Madera común
6	Madera Ladrillo
7	Bóveda ladrillo
8	Bóveda piedra
9	Caña

CUBIERTA	
N°	Material
1	No tiene
2	Hormigón
3	Metálica
4	Madera Fina
5	Madera Común
6	Estereoestructura
7	Caña
8	Zinc
9	Steel Panel

VIGAS/CADENAS	
N°	Material
1	No tiene
2	Hormigón Armado
3	Hierro Acero
4	Madera Fina
5	Madera Común
6	Caña

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	VIGAS/ CADENAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA
T1	Pilotes	Hierro Acero Hormigón Armado Madera común No tiene	Bloque Fibrocemento Madera fina Hormigón Ladrillo Panel prefabricado	Hierro Acero Hormigón Madera fina	Hormigón Metálica Madera fina Estereoestructura

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	VIGAS/ CADE NAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA
T2	Hormigón Armado	Hierro Acero Hormigón Armado Madera común Madera fina No tiene	Bloque Fibrocemento Madera fina Hormigón Ladrillo Panel prefabricado Gypsum No tiene	Hierro Acero Hormigón Madera fina	Hormigón Metálica Madera fina Estereoestructura Steel Panel

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	VIGAS/ CADE NAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA
T3	Hierro/Acero	Hierro Acero Hormigón Armado Madera común Madera fina No tiene	Bloque Fibrocemento Madera fina Hormigón Ladrillo Panel prefabricado Gypsum No tiene	Hierro Acero Hormigón Madera fina No tiene	Hormigón Metálica Madera fina Estereoestructura Zinc Steel Panel

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	VIGAS/ CADE NAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA
T4	Ladrillo, Bloque, Adobe/Tapial, Piedra	Hierro Acero Hormigón Armado Madera común Madera fina No tiene	Adobe Bahareque Tapial Bloque Ladrillo Madera común Madera Fina Piedra No tiene	Bóveda de ladrillo Bóveda de piedra Hierro/Acero Madera común Madera Fina Madera Ladrillo No tiene	Caña Metálica Madera común Madera Fina Zinc Steel Panel No tiene

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	VIGAS/ CADENAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA
T5	Mixto (Metal-Hormigón), Mixto (Madera, Hormigón)	Hierro Acero Hormigón Armado Madera común Madera fina No tiene	Bloque Fibrocemento Madera fina Hormigón Ladrillo Panel prefabricado Gypsum No tiene	Hierro Acero Hormigón Madera común Madera fina No tiene	Hormigón Metálica Madera fina Estereoestructura Zinc Steel Panel

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	VIGAS/CADENAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA
T6	Madera Fina	Hierro Acero Hormigón Armado Madera común Madera fina No tiene	Bloque Fibrocemento Madera fina Hormigón Ladrillo Panel prefabricado Gypsum No tiene	Hierro Acero Hormigón Madera común Madera fina No tiene	Metálica Madera común Madera Fina Zinc Steel Panel No tiene

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	VIGAS/CADENAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA
T7	Madera Común	Madera común Madera Fina No tiene	Caña Madera común Malla No tiene	Madera común No tiene	Caña Madera común Zinc No tiene

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	VIGAS/CADENAS	PAREDES	ENTREPISO	CUBIERTA
T8	Caña	Madera común No tiene	Caña Madera común No tiene	Madera común No tiene Caña	Caña Zinc No tiene

ANEXO 3: ACABADOS

ACABADO DEL PISO		
N°	Material	Peso
1	No tiene	1
2	Mármol	4
3	Marmetón	2
4	Marmolina	3
5	Cerámica	2
6	Madera fina	3
7	Madera común	2
8	Baldosa	2
9	Vinil	1
10	Azulejo	2
11	Encementado	2
12	Caña	1
13	Duela	4
14	Parquet	4
15	Adoquín	3
16	Pintura de alto tráfico	3
17	Porcelanato	4
18	Alfombra	4
19	Césped Sintético	4

REVESTIMIENTO INTERIOR		
N°	Material	Peso
1	No tiene	1
2	Encementado	2
3	Madera fina	3
4	Madera común	2
5	Caña	1
6	Mármol	4
7	Marmetón	2
8	Marmolina	3
9	Cerámica	2
10	Baldosa	2
11	Grafiado	2
12	Champeado	2
13	Enquinche	1
14	Pintura de esmalte	3
15	Pintura de caucho	3
16	Alucobond	4
17	Fachaleta	4

TUMBADOS		
N°	Material	Peso
1	No tiene	1
2	Madera fina	3
3	Madera común	2
4	Encementado	2
5	Champeado	2
6	Caña	1
7	Grafiado	2
8	Fibro cemento	2
9	Fibra sintética	2
10	Estuco	3
11	Gypsum	4
12	Duelas	4
13	PVC	4

REVESTIMIENTO EXTERIOR		
N°	Material	Peso
1	No tiene	1
2	Encementado	2
3	Madera fina	3
4	Madera común	2
5	Caña	1
6	Mármol	4
7	Marmetón	2
8	Marmolina	3
9	Cerámica	2
10	Baldosa	2
11	Grafiado	2
12	Champeado	2
13	Enquinche	1
14	Pintura de esmalte	3
15	Pintura de caucho	3
16	Alucobond	4
17	Fachaleta	4

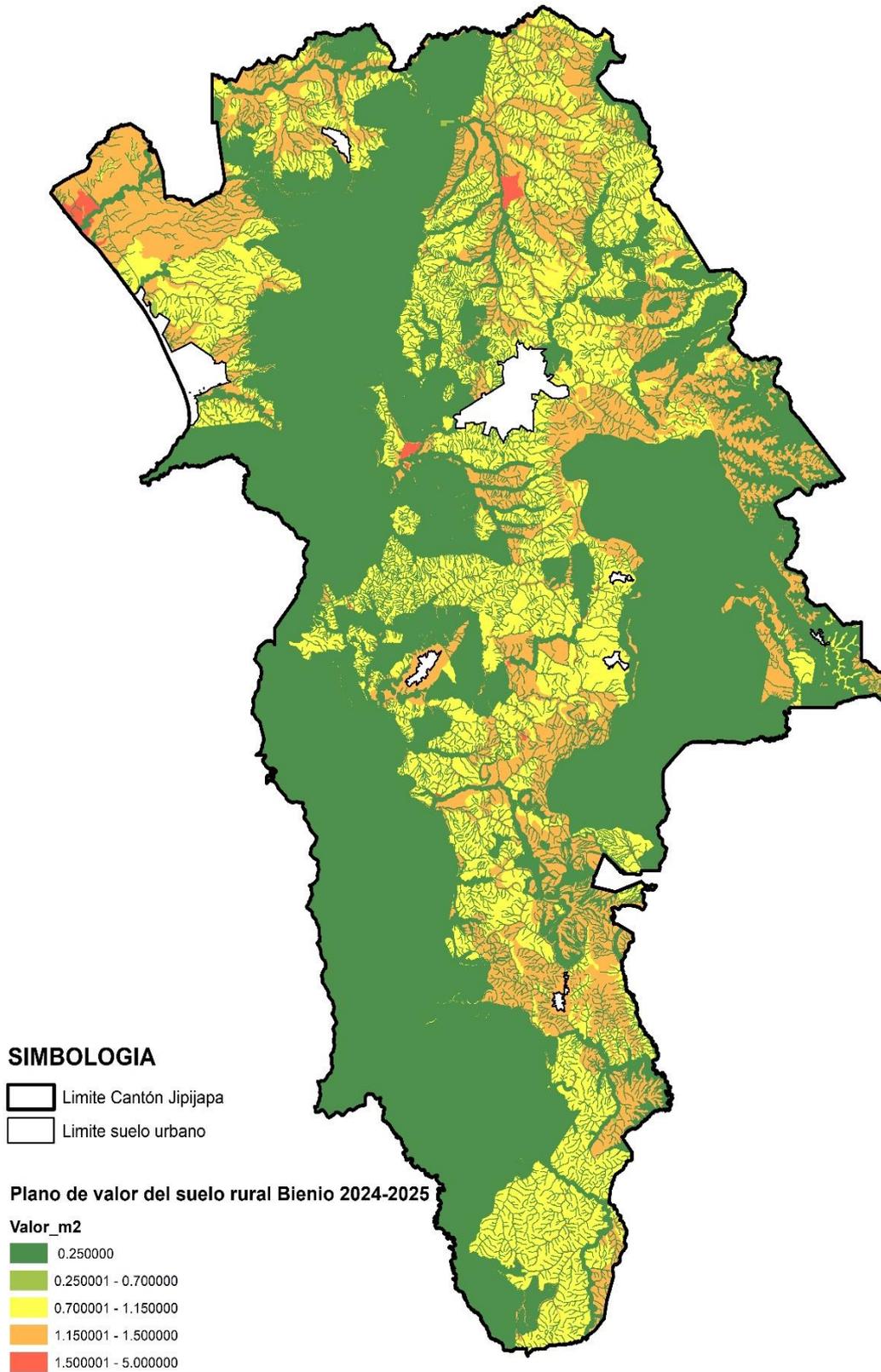
PUERTAS		
N°	Material	Peso
1	No tiene	1
2	Madera fina	3
3	Madera Común	2
4	Aluminio	3
5	Enrollable	2
6	Hierro/Madera	2
7	Madera/Malla	2
8	Tol Hierro	1
9	Caña	1
10	Zinc Madera	1
11	Madera panelada	4
12	Madera tamboreada	2
13	Malla	1
14	Tol	3
15	Vidrio	3

VENTANAS		
N°	Material	Peso
1	No tiene	1
2	Madera fina	3
3	Madera común	2
4	Aluminio Vidrio	3
5	Enrollable	2
6	Hierro	1
7	Madera/Malla	1
8	Abertura de ventana	1
9	Madera/Vidrio	2
10	Caña	1

ENLUCIDO ESCALERA		
N°	Material	Peso
1	No tiene	1
2	Encementado	2
3	Madera fina	3
4	Madera común	2
5	Mármol	4
6	Marmetón	2
7	Marmolina	3
8	Cerámica	2
9	Baldosa	2
10	Grafiado	2
11	Champeado	2
12	Caña	1

ACABADOS CUBIERTAS		
N°	Material	Peso
1	No tiene	1
2	Encementado	2
3	Fibrocement	2
4	Teja común	2
5	Teja vidriada	4
6	Zinc	1
7	Paja	1
8	Cady	1
9	Tejuelo	2
10	Pajas/hojas	1
11	Galvalumen	4
12	Policarbonato	4
13		
14	Steel Panel	2

ANEXO 4: PLANO DE VALOR DEL SUELO RURAL





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, en su inventario catastral rural consta de 13957 predios, ya que su población es eminentemente agrícola, donde predominan los minifundios familiares que se encuentran distribuidos en 146 recintos.

El catastro inmobiliario rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La normativa vigente establece que los Municipios administren el suelo urbano y rural, por lo que deben actualizar sus catastros inmobiliarios cada bienio el cantón Mocache no realiza su catastro rural desde hace 15 años, la administración anterior realizó las ordenanzas para los bienios respectivos, pero sin la actualización del catastro lo cual provocó que fueran inaplicables en su contenido.

Se planificó en el presupuesto del año 2021 contar con la actualización del catastro rural ya que por razones de tipo económico no se pudo realizar la contratación a inicio del periodo iniciando el proceso para contratación desde el mes de octubre de 2021.

Actualmente la normativa que se encuentra vigente como es Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que los catastros cumplan con la norma técnica que emita para el afecto el ente rector en este caso le corresponde al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su valoración, publicada el 12 de mayo de 2020 en el Registro Oficial No. 017-20.

Como no va ser posible tener el estudio técnico de la valoración del suelo y edificaciones en la zona rural, es necesario contar con un instrumento jurídico para la emisión y recaudación del Impuesto Predial Rural para el bienio 2024-2025 cumpliendo con lo que establece el COOTAD.

EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

CONSIDERANDO:

Que, el primer inciso del Art. 1 de la Constitución de la República, determina que: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social (...) Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

Que, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el numeral 15 del Art. 83 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social y pagar los tributos establecidos por la ley”;

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

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

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República y el Código Tributario en los Arts. 4 y 5, establecen los principios que imperan el régimen tributario del Ecuador, en lo que se insertan los diferentes tributos del Estado;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: El Estado

reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado geo referenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, 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;

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

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

Que, el literal i) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el literal b) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: Al concejo municipal le corresponde: “Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”;

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

Que, el primer inciso del Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “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, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, 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 ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, 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 artículo 68 del Código Tributario le 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, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

Que, según el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

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

Que, en el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de

autoridad nacional;

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

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Geo referenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

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

Que, mediante Registro Oficial No. 764 de fecha 10 de julio de 2020, se publica el Acuerdo Ministerial 017-2020, en el cual el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expide la Norma técnica para formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración;

Que, la Ley Orgánica Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD

dispone:

Que, las Municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que, en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.

Que, las Municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como las de expropiación, y;

Que, la Ordenanza Reformatoria que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del impuesto a los Predios Rurales para el Bienio 2018-2019, publicada en el registro oficial No 217 del 9 de enero de 2018.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59, 60, 492, 497, 498, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario,

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025.

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la normativa vigente.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 514 a 525 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

COOTAD;

1. El impuesto a los predios rurales

Art. 3.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, provincia de los Ríos;

Art.4. - SUJETOS PASIVOS. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Art. 5. --VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considera en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Rurales.

Art. 6.- El avalúo de los predios rústicos vigente se mantiene de la "Ordenanza Reformatoria que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el Bienio 2018-2019, publicada en el Registro Oficial No 217 del 9 de enero de 2018.

Art. 7.- DEDUCCIONES O REBAJAS. - Determinada la base imponible, se establece los predios que no sobrepasen las 10 RMU estarán exoneradas del impuesto, también se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en los artículos 519 al 521 y demás

exenciones establecidas por Ley.

Art. 8.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tabla progresiva que consta a continuación; multiplicado por el avalúo del predio.

TABLA DE IMPUESTO PROGRESIVO A LOS PREDIOS RÚSTICOS - BIENIO 2023-2024				
ITEMS	RANGOS DE AVALUOS		PORCENTAJE DE IMPUESTO (%POR MIL)	No. DE PREDIOS
	DESDE	HASTA		
1	-	4250	0.00	8825
2	4250,00	8500	0.75	2235
3	8.501,00	12500	1.00	1019
4	12.501,00	16500	1.25	536
5	16.501.00	19500	1.75	284
6	19.501,00	22500	2.00	238
7	22.501.00	25500	2.25	141
8	25.501.00	28500	2.50	115
9	28.501.00	31500	2.75	77
10	31.501.00	En adelante	3.00	487
TOTAL				13957

Art. 9.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio entre las partes según Art. 16 numeral 07, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 10. - ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO RURAL. - Se aplica una tasa administrativa por la administración y mantenimiento del catastro rural del 0.3% del salario básico unificado vigente a la fecha.

Art. 11.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el **Art. 518 de la COOTAD**

Art. 12.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su

propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el **Art. 519 de la COOTAD** y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 13. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas 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. 14.- EPOCA DE PAGO. - 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 en recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

El pago debe pagarse en dos dividendos. El primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos efectuados antes de esas fechas tendrán un descuento del 10 % anual, y los que se efectúen después de esas fechas, sufrirán un recargo igual por concepto de mora.

Art. 15.- DESCUENTO POR PRONTO PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Art. 16. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta 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. 18. - 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. 19. -- NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 20.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 522 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal. quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

Art. 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 22. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 23. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia inmediatamente luego de ser aprobada por el Concejo Municipal en segundo debate, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la Gaceta de la entidad, conforme al artículo 11 del Código Tributario.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. - Encárguese a la Unidad Administrativa de Comunicación del GAD Municipal del cantón Mocache la difusión de la presente ordenanza; a efectos de que la ciudadanía

del cantón Mocache conozca la misma.

DISPOSICIÓN GENERAL

UNICA. - Al ser actualizado, socializado y aprobado mediante ordenanza el nuevo catastro multifinlatario rural del cantón Mocache, la actualización del valor de la propiedad de los predios rurales tendrá una aplicación para el ejercicio económico 2024.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocache, a los quince días del mes de diciembre del 2023, mil veintitrés.

Mgs. Yenny Viviana Domínguez Salto



ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Ab. Aley Raul Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO GENERAL



CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025**”, que antecede, fue discutida y aprobada en las Sesiones Extraordinarias realizadas el 12 y 15 de diciembre del 2023, en primer y segundo debate, respectivamente; y, la remito a la señora Alcaldesa de conformidad con lo que establece los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mocache, 18 de diciembre del 2023.

Ab. Aley Raul Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL



VISTOS: En uso de la facultad que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declaro sancionada la “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO**”

2024-2025", por estar de acuerdo con las normas vigentes; y, ordeno su promulgación conforme lo indica el artículo 324 de la ley invocada.

Mocache, 19 de diciembre del 2023.



Mgs. Yenny Viviana Domínguez Salto

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE.**

SECRETARIA DEL I. CONCEJO.- Mocache, 20 de diciembre del 2023.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **“ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025”**, la magister Yenny Viviana Domínguez Saltos, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocache, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés. Lo Certifico:



Ab. Aicy Raul Fajardo

SECRETARIO DEL I. CONCEJO GENERAL



Firmado electrónicamente por:
**YENNY VIVIANA
DOMINGUEZ SALTOS**



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

MG/PC

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.