

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

| | | |
|----------|---|----|
| - | Cantón Jipijapa: Para la administración de la información predial, determinación del avalúo de la propiedad y del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027 | 2 |
| 016-2025 | Cantón Rumiñahui: De regularización de terrenos del cantón | 53 |



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN JIPIJAPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

Dra. Angela Plúa Santillán
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

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 2026-2027

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, así como las características intrínsecas del cantón Jipijapa se propone actualizar el modelo matemático 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 y de las edificaciones y adicionales constructivos. Los avalúos propuestos guardan relación con los precios comerciales 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 2026-2027, en conformidad a la normativa vigente, 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 impositivos 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 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 posesionarios, 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: 2026-2027;

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 2026-2027 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 2026-2027

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 2026-2027****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 posesionarios 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 y/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 Multifinanciado (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,

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).

Plano de Valores del Suelo. - Mapa en formato Shapfile Realizado el procesamiento de datos y análisis de resultados se obtendrán los valores base de las zonas homogéneas del sector

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 en formato Shapfile;

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 estructural, con sus respectivos factores de aumento o reducción en 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 poseesionarios 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 procederá conforme lo establezca la normativa vigente. 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 multifinalitario 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:

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 alícuotas, 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; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de modificación).

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.

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 poseionarios 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 realizar 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 ajuste o actualización que se haga a los datos de la ficha catastral, sea esto de oficio o motivado por una solicitud del propietario del bien inmueble y que tenga como resultado la actualización del avalúo de la propiedad; se deberá realizar el respectivo informe de justificación, el cual será aprobado por el responsable del área de Catastro.

Así mismo, el cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales por 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 Historia de Dominio 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 base 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, formado desde la recopilación de transacciones generadas desde un observatorio de valores, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica (Shappefile) 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 de uso de suelo, topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la cartografía, 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 y 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 (Anexo 1). EL plano de Valores del Suelo, consta en la base de datos del sistema geográfico utilizado por el área de catastro, en formato Shappefile.

El VUS 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:

Factor de frente-fondo

Fórmula:

$$Ff = \sqrt{\left[\frac{F}{P}\right] K}$$

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.

Factor por topografía:

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

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 |
|----------------------------|--------|
| MANZANERO | 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 $Ff = 0.80$

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 la superficie en metros cuadrados multiplicado 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:

$As = St \times VUS \times Fm$

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. 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 avaluada 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:

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

Dónde:

PUBc= Precio Unitario Base actualizado de la construcción

Vtip= Precio de los materiales de la estructura por tipología

Fac= Factor de acabados

VAjuste= Factor de ajuste a la estructura

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

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

PRECIO DE LOS MATERIALES DE LA ESTRUCTURA POR TIPOLOGÍA (DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA POR METROS CUADRADOS - \$USD/M²)

| PRECIO UNITARIO (USD \$/m ²) DE ESTRUCTURA POR TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN | | | | |
|--|--|-------------|-------------|------------------|
| TIPOLOGÍAS | DESCRIPCIÓN | 1-2 PLANTAS | 3-5 PLANTAS | MÁS DE 5 PLANTAS |
| T1 | Pilotaje | 220.00 | 247.50 | 330.00 |
| T2 | Hormigón Armado | 176.00 | 184.25 | 189.75 |
| T3 | Hierro/Acero Estructural | 137.50 | 154.00 | 170.50 |
| T4 | Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra - Soportante | 66.00 | 66.00 | - |
| T5 | Mixto (Metal/Hormigón), Mixto (Madera/ hormigón) | 115.50 | 132.00 | 148.50 |
| T6 | Madera Fina | 93.50 | 110.00 | 121.00 |
| T7 | Madera Común | 55.00 | 55.00 | - |
| T8 | Otro (Caña) | 27.50 | 27.50 | - |

FACTOR DE AJUSTE EN EL VALOR UNITARIO DE LA ESTRUCTURA

Cuando existan tipologías y características de los materiales que componen la edificación no contemplados en las características guardadas en la Ficha Catastral, por corresponder a materiales que se usan en tipologías modernas, se aplicará la siguiente tabla de factores de ajuste en la determinación del valor unitario base. Este valor unitario inicialmente será igual a 1, hasta que se ingresen datos necesarios que correspondan a lo indicado en este párrafo.

Para aplicar los datos de esta tabla, deberá presentarse como sustento un presupuesto elaborado por un técnico en la materia, sea un profesional municipal o presentado por el propietario del bien inmueble, el cual lleve la firma de responsabilidad de un profesional afín a la materia. Cuando se el caso que se presente por parte del propietario deberá ser avalado por un técnico profesional del GAD y autorizado por el responsable del área de Catastro.

| Factor de Ajuste | Tipo |
|------------------|-----------------|
| 1.30 | Mérito |
| 1.25 | |
| 1.20 | |
| 1.15 | |
| 1.10 | |
| 1.05 | |
| 1.00 | |
| 0.95 | Demérito |

| | |
|------|--|
| 0.90 | |
| 0.85 | |
| 0.80 | |
| 0.75 | |
| 0.70 | |

FACTOR DE ACABADOS

Los acabados son los materiales y procesos finales que se aplican sobre las superficies de una estructura

Factor Acabados – Fac

| TIPO DE ACABADO | FACTOR |
|-----------------|--------|
| LUJO | 1.40 |
| BUENO | 1.00 |
| ECONÓMICO | 0.65 |
| BÁSICO | 0.15 |
| TRADICIONAL | |
| 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 2.

El 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:

$$AVc = (Area \times PUBc \times Fuso \times Fd \times Fes \times Fet) + VA + IE$$

En dónde:

AVc = Avalúo de la edificación

Area = Área de la edificación, en m²

PUBc= Precio Unitario Base actualizado de la construcción

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

FACTORES DE AUMENTO O DEMÉRITO DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN

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 (10%) 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= Porcentaie residual

| VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGIA | | | |
|--|--|-----------|------------|
| TIPOLOGIA | 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 | BATERIA SANITARIA | 1.00 |
| | BODEGA RESIDENCIAL | |
| | CASA | |
| | CASA BARRIAL | |
| | CIRCULACION VEHICULAR CUBIERTA | |
| | DEPARTAMENTO | |
| | ARITA GUARDIANIA | |
| | LAVANDERIA EDIFICIO | |
| | MEZANINE | |
| | PARQUEADERO EDIFICIO | |
| | PATIO/JARDIN | |
| | PORCHE | |
| | BALCON/TERRAZA | |
| COMERCIAL | TANQUE DE AGUA/CISTERNA | 1.00 |
| | CUARTO DE MAQUINAS/BASURA | |
| | ALMACEN/COMERCIO MENOR/LOCAL | |
| | RESTAURANTE/BAR | |
| | CENTRO COMERCIAL | |
| | COMERCIO ESPECIALIZADO | |
| | GASOLINERA Y AFINES | 1.25 |
| OTROS | LAVADORA DE AUTOS | |
| | MERCADO | |
| | PLAZA COMERCIAL | 1.00 |
| | LAVANDERIA DE ROPA | |
| | RADIO | |
| | TALLER DE MECANICA AUTOMOTRIZ | |
| | TALLER DE METAL MECANICA | |
| RECREACIÓN | TELEVISORA | 1.00 |
| | CENTROS DE TOLERANCIA | |
| | 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 CESPED SINTETICO | |
| | CANCHAS ENCEMENTADAS | |
| | CANCHAS ENGRAMADAS | |
| | BANOS SAUNA/HIDROMASAJE/SPA | |
| | GIMNASIO | 1.10 |
| | DISCOTECA/KARAOKE/PENAS | |
| | FUENTE DE AGUA/ESPEJO DE AGUA | |
| | MIRADOR | 1.00 |
| | SALA COMUNAL/JUEGOS | |



@municipiojipijapa
www.jipijapa.gob.ec

| | | |
|-------------------------|--|------|
| AGROPECUARIO | CABALLERIZA/ESTABLO | 0.40 |
| | GALPONES DE AVES | |
| | BODEGA/ALMACENAMIENTO | |
| | SALA POST COSECHA | |
| | SALA DE MAQUINAS | |
| | INVERNADERO | |
| CULTO RELIGIOSO | CONVENTO | 1.20 |
| | IGLESIA/CAPILLA | |
| EDUCATIVO | AULA | 1.00 |
| | CENTRO DE EDUCACION BASICA | |
| | CENTRO DE EDUCACION INICIAL | |
| | COLEGIO/BACHILLERATO | |
| | UNIVERSIDAD/INSTITUTO SUPERIOR Y SIMILARES | |
| CULTURA | CENTRO CULTURAL | 1.00 |
| | MUSEO | 1.10 |
| FINANCIERAS | AUDITORIOS | 1.00 |
| | BANCO/FINANCIERA | 1.30 |
| HOSPEDAJE | HOSTAL | 1.15 |
| | HOSTERIA | |
| | HOTEL | |
| | MOTEL | |
| INDUSTRIAL | BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL | 1.15 |
| | GALPON | |
| | 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 REHABILITACION | |
| | CLINICAS/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 ELECTRICAS | 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 como en proyecto no se efectuará la valoración.

Precios unitarios base para adicionales constructivos (AC) e instalaciones especiales (IE).

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 | UNIDAD | 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 en cemento para 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% |

Artículo 26. FACTOR DE ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DECLARATIVOS / SENTENCIAS / RESOLUCIONES. Para los casos de avalúos que son producto de protocolización de sentencias ejecutoriadas, resoluciones, 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 Unidad Técnica de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces.

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

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 o sectores homogéneos.
- Factores que modifican el valor del suelo.
- Tipologías de edificación.
- Factores que modifican el valor de la edificación.
- Adicionales constructivos.
- Cultivos permanentes

Artículo 28. DEL AVALUO 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 del suelo rural

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 las zonas o sectores homogéneos, 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 el Mapa de Valor del suelo rural.

Artículo 29. ZONA O SECTOR HOMOGÉNEO. Se refiere a aquel valor que conste en el plano de valores dentro de una zona homogénea que tiene características generales originadas de su uso de suelo y características productivas (Ver Anexo 1)

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 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 |
| OTROS | 0.80 |

j) 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 Zona o sector homogéneo 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

SH = Valor de la zona o sector homogéneo 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 0.50

VALOR ADICIONAL AL AVALÚO DEL SUELO RURAL POR LA EXISTENCIAS DE CULTIVOS PERMANENTES

Cuando un predio rural esté cultivado por plantíos de carácter permanente que le incremente el avalúo al bien inmueble, podrá asignársele un valor adicional en base a la tabla de cultivos permanentes

El Valor se adicionará al valor base que contenga el plano de valores del suelo.

La manera de actualizar este valor será a través de modificar el polígono de valor del suelo dibujado en el Plano de valores adicionando el valor del plantía por unidad de área, en el que el valor final del valor base será: **Valor Base + Valor por unidad indicado en el cuadro Cultivos Permanente**

El polígono se dibujará de acuerdo al área ocupado por el cultivo a actualizarse

VALOR ADICIONAL AL VALOR CONTENIDO EN EL PLANO DE VALORES DEL SUELO DEL ÁREA RURAL

| CULTIVOS PERMANENTES | VALOR ADICIONAL POR METRO CUADRADO (USD \$/Ha) | | VALOR ADICIONAL POR METRO CUADRADO (USD \$/m2) | |
|--------------------------------|--|-------------|--|-------------|
| | No Tecnificado | Tecnificado | No Tecnificado | Tecnificado |
| BANANO/PLATANO | 13,331.3 | 14,397.8 | 1.33 | 1.44 |
| CACAO | 10,131.8 | 13,331.3 | 1.01 | 1.33 |
| CAFÉ | 10,131.8 | 13,331.3 | 1.01 | 1.33 |
| CAMARONERA | 15,997.5 | 15,997.5 | 1.60 | 1.60 |
| CAÑA DE AZÚCAR | 5,332.5 | 8,532.0 | 0.53 | 0.85 |
| FORESTAL MADERABLE | 13,331.3 | 20,000.0 | 1.33 | 2.00 |
| FRUTALES PERMANENTES | 10,131.8 | 13,331.3 | 1.01 | 1.33 |
| PALMA COCOTEROS | 21,330.0 | 22,396.5 | 2.13 | 2.24 |
| PISCÍCOLA | 25,000.0 | 30,000.0 | 2.50 | 3.00 |
| UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1 | 10,767.4 | 12,920.9 | 1.08 | 1.29 |
| UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2 | 11,844.1 | 14,212.9 | 1.18 | 1.42 |
| UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3 | 13,028.5 | 15,634.2 | 1.30 | 1.56 |
| UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4 | 14,331.4 | 17,197.7 | 1.43 | 1.72 |
| UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5 | 15,764.5 | 18,917.4 | 1.58 | 1.89 |
| UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6 | 17,341.0 | 20,809.2 | 1.73 | 2.08 |
| UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7 | 19,075.1 | 22,890.1 | 1.91 | 2.29 |
| UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8 | 20,982.6 | 25,179.1 | 2.10 | 2.52 |
| UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9 | 23,080.8 | 27,697.0 | 2.31 | 2.77 |

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 valor de las edificaciones y sistemas adicionales constructivos, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos y tablas de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones contempladas para la zona urbana.

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 posesionarios 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 adeude el donante o causante.

Artículo 39. BASE IMPONIBLE. - La base imponible es la suma del valor de la(s) propiedad(es) inmuebles que posee el mismo sujeto pasivo, incluido los derechos o alícuotas 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. 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 y actualizaciones 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 (o/oo) |
|----------------|-------------|---------------|
| 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 (o/oo) |
|----------------|-------------|---------------|
| 0.01 | 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 edificadas 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 o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los inmuebles no edificadas; y,
- b) El dos por mil (2 o/oo) 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:

- 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.
- b) 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.
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- d) 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 | DEDUCCION |
|--|---|
| 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 | PO RCENTAJE 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 creyeren 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

CAPITULO 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:

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.

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 solicitara 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 en temas que competan a esta Coordinación Municipal: certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón, 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 procedimientos, 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.

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 2024-2025*; 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 2026, 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 28 días del mes de noviembre de 2025



Firmado electrónicamente por:
**ANGELA ESPERANZA
PLÚA SANTILLÁN**

Validar únicamente con Firma@C

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



Firmado electrónicamente por:
TOMAS PAUCAR PAUCAR
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Tomás Paucar Paucar

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA**

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 2026-2027, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Jipijapa en dos sesiones distintas celebradas los días 14 de noviembre de 2025, 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 28 de noviembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
TOMAS PAUCAR PAUCAR
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Tomás Paucar Paucar

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL. - En la ciudad de Jipijapa, a los 28 días del mes de noviembre de 2025. 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 2026-2027



Firmado electrónicamente por:
TOMAS PAUCAR PAUCAR
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Tomás Paucar Paucar

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA**

ALCALDÍA DEL CANTÓN JIPIJAPA. - Jipijapa, lunes 1 de diciembre de 2025, 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, SANCIONÓ 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 2026-2027 y procédase de acuerdo a la Ley.



Firmado electrónicamente por:
**ÁNGELA ESPERANZA
PLÚA SANTILLÁN**
Validar únicamente con FirmaEC

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, lunes 1 de diciembre de 2025.- Lo Certifico:

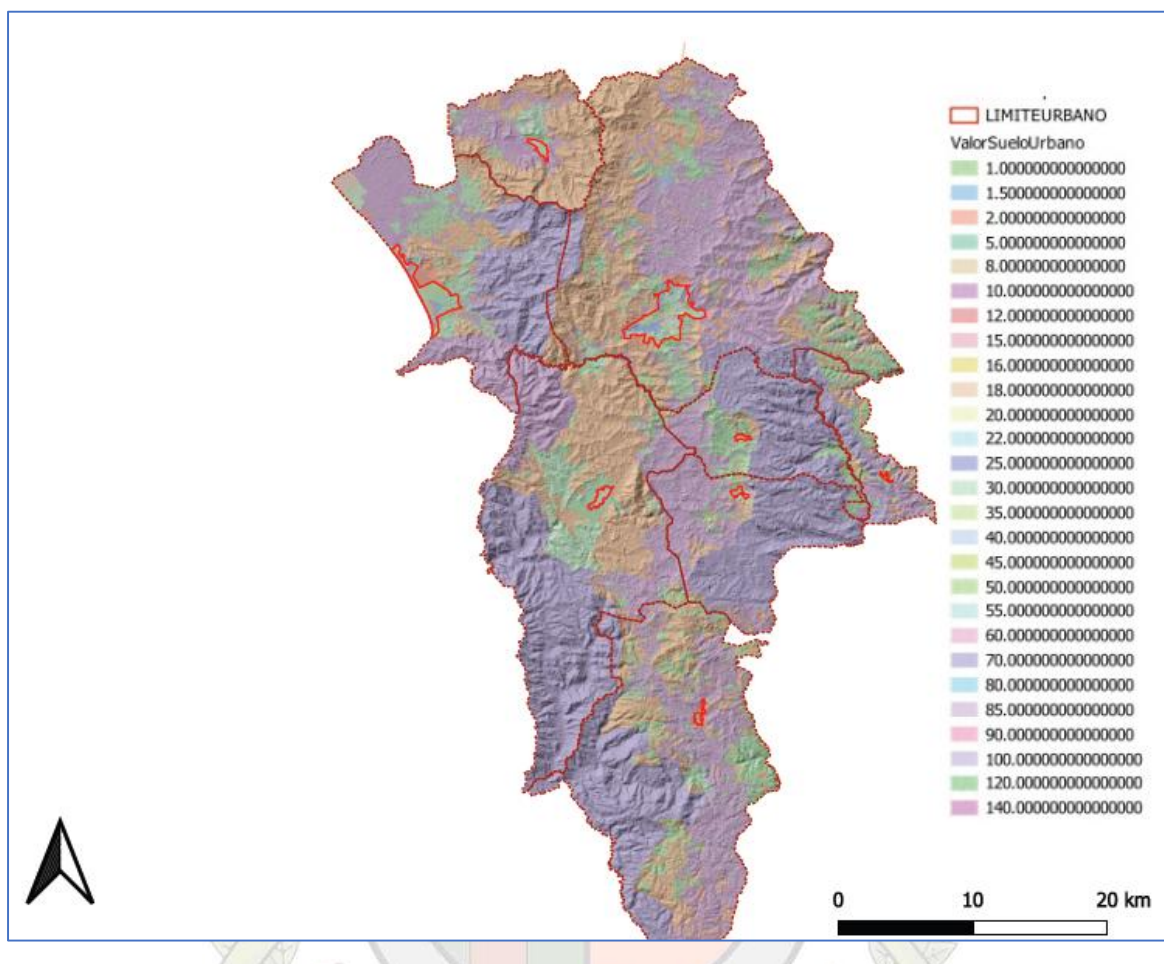


Firmado electrónicamente por:
TOMÁS PAUCAR PAUCAR
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Tomás Paucar Paucar
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA**

ANEXOS

PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO y RURAL



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) |

| 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 |

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

| 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 |

| 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 |

| 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/ CADENAS | PAREDES | ENTREPISO | CUBIERTA |
|-----------|-----------------|--|--|---|---|
| T2 | Hormigón Armado | Hierro Acero Hormigón Armado Madera común Madera fina No tiene | Bloque Fibrocemento Madera fina Hormigón Ladrillo Panel prefabricado o Gypsum No tiene | Hierro Acero Hormigón Madera fina | Hormigón Metálica Madera fina Estereoestructura Steel Panel |

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

| TIPOLOGÍA | COLUMNAS | VIGAS/ CADENAS | 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 | Bóveda de ladrillo Bóveda de piedra Hierro/Acero Madera común Madera Fina Madera Ladrillo | Caña Metálica Madera común Madera Fina Zinc Steel Panel |

| | | | | | |
|--|--|--|----------|----------|----------|
| | | | común | | |
| | | | Madera | No tiene | No tiene |
| | | | Fina | | |
| | | | Piedra | | |
| | | | 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 | AS/CADE NAS | 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 | AS/CADE NAS | 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 | AS/CADE NAS | 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 | Fibrocemento | 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 |
| 13 | Polycarbonato | 4 |
| 14 | Steel Panel | 2 |

ORDENANZA No. 016-2025**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevén que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, los cuales deben actualizarse junto con el avalúo cada dos años.

Por otra parte, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que son excedentes o diferencias aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que exceden el área original que consta en la respectiva escritura y que al efectuar una medición municipal resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada y que corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, establecer mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición. La ordenanza debe prever la rectificación de la medición, del avalúo y consecuentemente del impuesto predial.

En este contexto, es indispensable actualizar la normativa local, a efectos de cumplir con el ordenamiento jurídico nacional y mantener un catastro actualizado, así como su valoración, lo que garantizará que los valores correspondientes al pago de los impuestos prediales también estén actualizados acorde a la superficie real, adicionalmente, se garantiza la seguridad jurídica y los derechos de los administrados, así como la eficiencia administrativa en los trámites municipales.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI****CONSIDERANDO:**

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 226 dispone *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o 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...”*; y, en el Art. 264 numeral 9, prevé que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*; lo cual es reiterado y desarrollado en los Arts. 55 letra i), 139, 494, 495, 496, 522, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 481 incisos primero y penúltimo, respecto a los *“lotes, fajas o excedentes”*, prescribe que *“Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición”*; y, *“Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.”*;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 481.1, referente a *“Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada”*, precisa *“Por*

excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. - Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. - Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. - El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 494, sobre la “Actualización del catastro”, dice: “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 Código Orgánico Administrativo, en el Art. 136, prevé que “Las administraciones públicas pueden establecer formularios de uso obligatorio y determinar los modelos de solicitudes, reclamos, recursos y, en general, de cualquier tipo de petición que se le dirija. - Los formularios y modelos estarán a disposición de las personas en las dependencias administrativas y se publicarán a través de los medios de difusión institucional. - La persona interesada puede acompañar los elementos que estime convenientes para precisar o completar los datos del formulario o modelo, los cuales no podrán ser inadmitidos y serán valorados por el órgano al momento de resolver.”;

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui aprobó la “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE TERRENOS O PREDIOS EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI”, signada con el Nro. 008-2019, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 78 de 12 de noviembre de 2019, misma que requiere ser modificada a fin de mejorar la eficiencia en los trámites administrativos municipales; y,

En ejercicio de las atribuciones establecidas en los Arts. 7, 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

Capítulo I

Del objeto, regularización y ámbito

Art. 1. Objeto. - El objeto de la presente Ordenanza es establecer el procedimiento de regularización de terrenos con linderos consolidados y que su titularidad no se encuentre en disputa; y, el error técnico aceptable de medición.

Art. 2. Regularización. - Es el procedimiento administrativo por medio del cual, la municipalidad, a petición de parte o de oficio, actualiza la superficie del terreno y/o linderos con sujeción al error técnico de medición, para la actualización del catastro en los términos previstos en el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Previo al inicio de un proceso de habilitación del suelo o enajenación de inmuebles urbanos o rurales, imperativamente se requerirá que la superficie y/o linderos del predio materia de la transacción se encuentre regularizado.

Art. 3. Ámbito. - El ámbito de aplicación de la presente normativa es la jurisdicción del territorio del cantón Rumiñahui.

Capítulo II

Del error técnico aceptable de medición y formas de medición

Art. 4. Error Técnico aceptable de medición. - El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, es el porcentaje que determina la diferencia máxima aceptable entre la superficie de un terreno constante en el título de dominio y el área como resultado de una posterior medición, que se establece de acuerdo con la zona o suelo en la que se encuentra ubicado:

- a. En suelo urbano: Hasta un máximo de diez (10%), en más o en menos.
- b. En suelo rural: De 1m² a 25.000m² el 10%; y, De 25.001m² en adelante el 5%.

Art. 5. Medición. - Los terrenos podrán ser medidos a través de cualquiera de las siguientes técnicas:

- a. Levantamiento topográfico; geodésicos; y, LiDAR (aéreo o terrestre);
- b. Digitalización sobre ortofotografías/orto imágenes; y,
- c. Restitución fotogramétrica.

Art. 6. Levantamiento topográfico, geodésicos y LiDAR. - Técnicas de medición cuyo resultado final es un plano topográfico del predio georreferenciado, a través de:

a. Levantamiento topográfico: Consiste en la medición precisa de las coordenadas, elevaciones y detalles de la superficie terrestre, con el fin de representar gráficamente la configuración del terreno y sus elementos.

b. Levantamiento geodésico tradicional: Utiliza instrumentos como estaciones totales, GPS de alta precisión y niveles para determinar puntos en el terreno con alta exactitud. Es fundamental para delimitar límites, definir coordenadas y establecer bases de referencia.

c. Levantamiento LiDAR aéreo o terrestre (Light Detection and Ranging): Técnica basada en la emisión de pulsos láser desde plataformas aéreas (aviones o drones) o terrestres, que permiten obtener nubes de puntos con alta densidad y precisión. El LiDAR aéreo es especialmente útil para mapeo de grandes extensiones y zonas de difícil acceso, mientras que el terrestre se emplea en detalles precisos y levantamientos en zonas específicas. Los datos obtenidos facilitan la generación de modelos digitales de elevación (MDE), mapas topográficos y análisis tridimensionales del territorio.

Art. 7. Digitalización sobre ortofotografías/orto imágenes. - Consiste en la incorporación de información gráfica o vectorial sobre ortofotografías u orto-imágenes, que son fotografías aéreas o satelitales corregidas geométricamente para eliminar distorsiones y que representan la superficie

terrestre en escala uniforme. La digitalización permite: Crear mapas, planos y planos detallados a partir de la interpretación visual de las ortofotos.

Art. 8. Restitución fotogramétrica. - Es el proceso mediante el cual se reconstruyen de manera tridimensional las superficies terrestres y sus elementos a partir de fotografías aéreas o satelitales tomadas en diferentes posiciones y orientaciones. La restitución fotogramétrica implica:

La medición y correlación de puntos en pares o series de fotografías.

La generación de modelos digitales de elevación (MDE), ortofotos y planos topográficos precisos.

La restitución permite obtener información espacial con alta precisión, esencial para levantamientos topográficos, planificación urbana, ingeniería y estudios ambientales.

Art. 9. Mediciones municipales. - Los administrados por excepción y de manera libre y voluntaria, en el caso de que se encuentre dentro del error técnico aceptable de medición, podrán acogerse a las mediciones constantes en el sistema de avalúos y catastros de la municipalidad.

Capítulo III

De los excedentes y diferencias

Art. 10. Excedente. - Se entiende por excedente de terreno, aquella superficie adicional que supera a la que consta en el título de propiedad, verificada a través de una posterior medición georreferenciada, sea este por errores de cálculo o de medidas, y que cuente con linderos consolidados.

Art. 11. Diferencia. - Se entiende por diferencia de terreno, aquella superficie inferior a la que consta en el título de propiedad debidamente registrado, verificada a través de una posterior medición georreferenciada, sea este por errores de cálculo o de medidas, y que cuente con linderos consolidados.

Art. 12. Trámites excepcionales. - Se considerarán trámites excepcionales de regularización los siguientes:

a. Lotes de terrenos que, en los títulos de dominio debidamente registrados, cuentan con linderos consolidados y se omite la superficie o viceversa.

b. Lotes de terrenos que, en los títulos de dominio debidamente registrados que contengan errores en la superficie, en las dimensiones de los linderos, o en la orientación de los linderos, o la superficie y/o los linderos se encuentren especificados en unidades de medidas que no son parte del sistema métrico decimal.

c. El error técnico aceptable de medición que supere el 50% en el suelo urbano y 30% en el suelo rural con relación al título de propiedad, y aquellos que por su naturaleza y complejidad exige de análisis técnico que involucre criterios de diferentes unidades administrativas municipales, otras dependencias y/o entidades públicas; o, los que sean producto de rellenos. En estos casos serán tratados por una mesa técnica.

Art. 13. Mesa técnica. - Únicamente para los casos previstos en la letra c) del artículo que antecede, se constituye una mesa técnica de regularización de terrenos, integrada por los titulares de la Dirección de Avalúos y Catastros, que la Presidirá, la Dirección de Ordenamiento Territorial, Procuraduría

Síndica, y el Registro de la Propiedad o sus delegados permanentes, que contará con un Secretario Ad-hoc, que será un/a servidor/a de Avalúos y Catastros. De ser el caso podrá convocar a un profesional de los gremios profesionales, que participarán únicamente con voz.

La Mesa Técnica se reunirá previa convocatoria del/la Presidente/a para el análisis de rigor y emitirá un informe sobre la pertinencia o no de la regularización sometida a su conocimiento, que en ningún caso superará el término de 10 días, informe que por su naturaleza no es susceptible de ningún reclamo o recurso administrativo. De ser favorable, dicho informe será remitido a Procuraduría Síndica para que prosiga con el trámite, caso contrario notificará al administrado.

Art. 14. Linderos consolidados.- Se considerarán linderos consolidados a los elementos físicos permanentes existentes, tales como: muros; cerramientos; cercas; vías sean estas calles, avenidas, carreteras, caminos, pasajes; y elementos naturales como ríos, riberas, esteros, quebradas y taludes determinados por el borde superior de quebrada; cota de máxima crecida, u otro accidente geográfico, que permitan individualizar el lote respecto de otros inmuebles, incluyendo los de propiedad del GAD de Rumiñahui.

El dominio hídrico público, deberá observar lo dispuesto en lo previstos en el Art. 10 letra e) de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, y Art. 54 de su Reglamento de aplicación, entre otras disposiciones que rigen la materia.

En cuanto al límite del borde superior de quebrada deberá observar lo dispuesto en los Arts. 417 letra d) y 430 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ordenanza de Gestión del Suelo, y demás disposiciones vigentes en la materia.

Capítulo IV

De los requisitos y prohibiciones

Art. 15. Requisitos. - Los requisitos para la regularización de terrenos son:

- a. Solicitud de regularización de terreno dirigida a la Dirección de Avalúos y Catastros, y suscrita por uno o todos los propietarios del terreno. En el caso de personas jurídicas adjuntará copia del nombramiento del representante legal.
- b. Copia simple de la escritura de adquisición del predio y Certificado de gravamen vigente.
- c. Autorización del acreedor hipotecario en caso de hipoteca.
- d. Plano topográfico digital georreferenciado en el sistema de coordenadas WGS84 TM Rumiñahui, formato DXF, DWG, SHP, o GeoJSON.
- e. Pago por servicios administrativos de regularización de terrenos, y cartografía digital georreferenciada.
- f. Informe predial de regulación de uso de suelo-IPRUS y en el caso de constar con afectación vial, se requerirá el Certificado de Replanteo Vial emitido por la Dirección de Obras Públicas.

Adicionalmente, deberán contar con informes o certificados, los terrenos que colinden con lo siguiente:

(i) **Quebrada:** Informe de borde superior de quebrada emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros;

(ii) **Río:** Informe de cota de máxima crecida emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

(iii) **Embaulamiento:** Informe de delimitación de la propiedad pública, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

(iv) **Relleno:** Informe de delimitación de la propiedad pública, emitido por la Dirección de Obras Públicas.

La regularización de terrenos municipales observará y cumplirá los requisitos previstos en esta Ordenanza en lo que fuere aplicable.

Art. 16. Solicitud y plano. - La solicitud y el plano contendrán al menos la siguiente información:

- a. **La Solicitud:** nombres y apellidos del/los propietario/s; números de cédula de ciudadanía o identidad; número de clave catastral del predio; ubicación; correo electrónico en el que recibirá notificaciones y teléfono de contacto. En el caso de persona jurídica, a más de los datos antes descritos deberá consignar nombres y apellidos del representante legal y registro único de contribuyentes-RUC. La solicitud es descargable del portal web del municipio y deberá ser suscrita por uno o todos los propietarios.
- b. **El plano topográfico:** los puntos que fueron utilizados en la georreferencia y polígono del predio; ubicación, orientación y tarjeta de identificación; cuadro de áreas y linderos, concordante con lo graficado; curvas de nivel mínimo cada metro expresadas en valores absolutos (m.s.n.m.); corte transversal de la vía o vías existentes; gráfica de las construcciones existentes especificando número de pisos y tipo de cubierta; definición de accidentes geográficos (quebradas y ríos): borde de quebrada y/o cota de máxima crecida en caso de que el predio colinde con estos; y, de existir afectaciones viales estas deben estar graficadas en el plano topográfico y dentro de las dimensiones de los límites.

La solicitud y el formato del plano a utilizarse será el que establezca la Dirección de Avalúos y Catastros, que estará disponible en la página web institucional.

Art. 17. Prohibición. - No son susceptibles de regularización los terrenos que:

- a. No cuenten con título de dominio.
- b. Su titularidad se encuentre en litigio.
- c. No cuentan con linderos plenamente definidos.
- d. Se encuentren a la fecha de requerimiento con juicios de linderos.
- e. Estén ubicados en los límites cantonales, que se encuentren implantados en dos o más jurisdicciones territoriales cantonales.
- f. Sean producto de embaulamiento de ríos y quebradas.
- g. Se encuentren prohibidos de enajenar, embargado, o hipotecado y los que no cuenten con la autorización de la persona natural o jurídica que le impuso el gravamen o el acreedor hipotecario.
- h. Adeuden al municipio, al ingreso del trámite.

Capítulo V

Del trámite técnico jurídico del proceso de regularización

Sección 1

De los informes y actos de regularización

Art. 18. Revisión. - Ingresado el requerimiento y los anexos en la Municipalidad, la Dirección de Avalúos y Catastros procederá a revisar la documentación presentada, y verificará que el/la administrado/a cumpla con los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico nacional, local y en particular la presente ordenanza.

En el caso de que faltare algún documento, o deba ser corregido, o ser completado algún dato, notificará electrónicamente al administrado para que subsane en el término de 10 días. Si no se cumple en el tiempo concedido se ordenará el archivo.

El trámite de regularización en todos los casos, no superará los 30 días laborables.

Art. 19. Informe Técnico. - La Dirección de Avalúos y Catastros realizará el análisis técnico con sustento en la documentación y en el plano digital y emitirá el respectivo informe, excepto en los casos previstos en el Art. 12 de esta Ordenanza. En el caso de ser favorable solicitará al Administrado que incorpore al expediente tres ejemplares del plano en físico debidamente firmado por el o los propietarios y el profesional responsable registrado en el ente competente, que será sellado y aprobado por el Director de dicha unidad; caso contrario procederá a devolver los documentos agregados al proceso y archivará el trámite.

Art. 20. Terreno que no supera el ETAM. - Los terrenos urbanos o rurales que no superen en más o en menos el error técnico aceptable de medición establecido, serán regularizados, para lo cual el/la Director/a de Avalúos y Catastros, previo la verificación del caso, procederá aprobar el plano correspondiente, y a emitir y suscribir la cédula catastral, la que será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 21. Terreno que supera el ETAM. - Los terrenos urbanos y rurales, que superen en más (excedente) o en menos (diferencia) el error técnico aceptable de medición establecido; así como, los terrenos que no tengan especificada la superficie, linderos o dimensiones, son susceptibles de regularización, previo la emisión del informe técnico de la Dirección de Avalúos y Catastros o de la Mesa Técnica, informe jurídico, y acto administrativo emitido por autoridad competente.

Art. 22. Informe jurídico. - Procuraduría Síndica, con sustento en el ordenamiento jurídico que rige la materia, el informe técnico favorable y la documentación presentada, emitirá el informe jurídico respectivo y elaborará el proyecto de Resolución Administrativa que será remitido para conocimiento y suscripción del Alcalde o Alcaldesa.

Art. 23. Resolución administrativa. - Los terrenos cuya superficie supere en más o en menos el error técnico aceptable de medición, o en los casos excepcionales, serán regularizados mediante acto administrativo emitido por el Ejecutivo Municipal.

Art. 24. Trámite simplificado. - Los propietarios de los terrenos urbanos o rurales que no superen en más o en menos el error técnico aceptable de medición establecido, excepcionalmente y de manera libre y voluntaria podrán acogerse a las mediciones constantes en el sistema de avalúos y catastros de la municipalidad. En este caso no se requiere el levantamiento topográfico, previsto en el Art. 15 de la presente Ordenanza.

La Dirección de Avalúos y Catastros; una vez ingresado el requerimiento, verificará el error medio cuadrático (EMC o RMS) de la cartografía predial con la ortofotografía disponible, en función de la exactitud posicional de los datos cartográficos catastrales, deberá cumplir las tolerancias en planimetría emitido por el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, que a la fecha para el catastro urbano es de 0.33 metros y para el rural de 2 metros, la que será actualizada de acuerdo con la norma catastral nacional.

El/la Director/a de Avalúos y Catastros, previo la verificación del caso, procederá aprobar el requerimiento; y, emitir y suscribir la cédula catastral, la que será inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos, el trámite no superará 10 días laborables.

Art. 25. Actualización catastral e impositivo. - La Dirección de Avalúos y Catastros con sustento en la Resolución Administrativa actualizará el catastro municipal, sin que para el efecto se requiera de protocolización ni inscripción en el Registro de la Propiedad.

La Dirección Financiera, de igual manera, realizará la reliquidación del impuesto predial y sus adicionales, desde el mes de enero del año que se regulariza el terreno de que se trate.

Art. 26. Impuestos. - Los actos administrativos sujetos a la presente ordenanza, no generan impuestos de alcabala y utilidad; en esta virtud, la municipalidad no estará obligada a emitir certificación alguna respecto de estos.

Art. 27. Protocolización e inscripción. - La Resolución Administrativa de Regularización de terrenos, junto con el plano en formato A4 aprobado por la Dirección de Avalúos y Catastros, serán protocolizados en una Notaria Pública e inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui, para que surta los efectos legales correspondientes.

Sección 2

De la responsabilidad del/la administrado/a

Art. 28. Responsabilidad del administrado/a. - Es responsabilidad exclusiva del/la propietario/a del terreno que solicita la regularización, protocolizar e inscribir la Resolución administrativa a su costa, previa solicitud del Procurador Síndico Municipal.

Art. 29. Plazo. - El término para protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad la Resolución Administrativa de regularización de terrenos, será de 180 días, contados a partir del día siguiente de la fecha de su emisión.

En el caso de que el propietario/a no inscriba dentro del término indicado quedará sin efecto el trámite anterior y se someterán a un nuevo proceso conforme lo dispuesto en la presente normativa.

Sección 3

De la convalidación

Art. 30. Convalidación. - La Resolución Administrativa de regularización de terrenos, que contengan errores subsanables por la municipalidad, podrán ser convalidados, con base en la documentación que inicialmente habilitó el proceso de regularización de terrenos y cualquier otro documento actualizado que contenga la información correcta.

La Dirección de Avalúos y Catastros del GADMUR elaborará el informe técnico favorable, que será remitido a la Procuraduría Síndica para que emita el informe jurídico y el proyecto de Resolución Administrativa de convalidación para conocimiento y suscripción del/la Alcalde/sa, este acto será protocolizado e inscrito por los usuarios para que surta los efectos legales respectivos.

Capítulo VI

De la tasa por Regularización de terrenos

Art. 31. Hecho generador. - Es el servicio administrativo por Regularización de terrenos.

Art. 32. Sujeto activo. - El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui.

Art. 33. Sujeto pasivo. - Es el propietario sea persona natural o jurídica requirente del proceso de regularización de terrenos.

Art. 34. Valor de la tasa. - El valor de la tasa será el 7% del Salario Básico Unificado (SBU).

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - Para efectos exclusivos de tramitar una modificatoria de una declaratoria de propiedad horizontal ya inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, los copropietarios podrán solicitar por una sola vez, la regularización del terreno y linderos generales, el mismo que servirá como requisito indispensable e insumo técnico para el trámite posterior a realizarse, observando para el efecto lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento de aplicación, reglamentos internos y la presente ordenanza, sin que esto obstaculice entre otros trámites la modificación y/o ampliación de planos arquitectónicos, planos estructurales, y de instalaciones, proyecto del sistema contra incendios en los casos que corresponda y todo trámite para la obtención de la modificatoria de la propiedad horizontal en las diferentes dependencias municipales.

La Resolución Administrativa de regularización de terrenos, se deberá inscribir conjuntamente con todo el proceso aprobado de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, caso contrario no surtirá efecto alguno. La Dirección de Avalúos y Catastros mantendrá en el sistema de información catastral la información inicial y la modificatoria de manera temporal hasta su perfeccionamiento.

Para la transferencia de dominio de alícuotas totales (unidades de vivienda, comercio y otros) de una propiedad horizontal consolidada hasta antes de la vigencia de esta ordenanza, no se requerirá que el propietario regularice su terreno, salvo que se requiera la modificatoria de la Propiedad Horizontal, ya inscrita.

SEGUNDA. – Si la superficie y/o linderos de un terreno se determina con claridad en los antecedentes de la historia registral del dominio, y esta información coincide con las mediciones constantes en el sistema de avalúos y catastros, se realizará únicamente una escritura pública aclaratoria o rectificatoria de la escritura por parte de los interesados, dejando a salvo el derecho de terceros, la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad.

TERCERA. - Para la inscripción de los trámites de regularizaciones en el Registro de la Propiedad, se requerirá acompañar el certificado de gravámenes actualizado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Las resoluciones de legalización emitidas al amparo de la Ordenanza No. 008-2019, y del Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que cumplan con los parámetros de regularización de la presente ordenanza, tendrán plena validez jurídica, y serán protocolizadas e inscritas para que surta los efectos legales correspondientes.

SEGUNDA. - En el plazo de 60 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Avalúos y Catastros, en coordinación con la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, implementará el aplicativo para la generación de la cédula catastral del cantón Rumiñahui.

TERCERA. - En el plazo de 18 meses a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, las Direcciones de Avalúos y Catastros; Agua Potable y Alcantarillado; y, Ordenamiento Territorial, en coordinación de la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, implementarán aplicativos y actualizarán la información que permita la emisión automática del informe de borde superior de quebrada (Dirección de Avalúos y Catastros), informe de cota de máxima crecida (Dirección de Agua Potable y Alcantarillado) e informe de delimitación de talud (Dirección de Ordenamiento Territorial).

CUARTA. - Sancionada la presente Ordenanza, se la socializará con los servidores municipales de las áreas involucradas, los gremios y la ciudadanía de manera virtual y presencial de ser el caso, dentro de los primeros 30 días.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza de Regularización y Legalización de los Excedentes y Diferencias de Terrenos o Predios del Cantón Rumiñahui (Ordenanza No. 008-2019), publicado en Suplemento del Registro Oficial No. 78 de 12 de noviembre 2019.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio Web Institucional, conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui, en la ciudad de Sangolquí al primer día del mes de diciembre del año 2025.



Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE



Mgs. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE

SPGM
01.12.2025

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Sangolquí, 01 de diciembre de 2025.- La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal Subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 05 de mayo de 2025 (Resolución No. 2025-05-076), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 01 de diciembre de 2025 (Resolución No. 2025-12-233). LO CERTIFICO. –



Mgs. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 01 de diciembre de 2025.- SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, para la Sanción respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**SASKYA PRISCILA
GUTIERREZ MORALES**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SANCIÓN

Sangolquí, 02 de diciembre de 2025.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONÓ** la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**FABIAN EDUARDO IZA
MARCILLO**
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor Ing. Fabián Iza Marcillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 02 de diciembre 2025.- LO CERTIFICO. -



Firmado electrónicamente por:
**SASKYA PRISCILA
GUTIERREZ MORALES**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

NGA/AMC

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.