EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027

Año I - Nº 1038 - 76 páginas
Quito, jueves 29 de enero de 2026

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN

CAMILO PONCE ENRÍQUEZ

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, el sumak kawsay, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 ibidem, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

a) La formación misma del catastro inmobiliario;

b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,

c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

En cumplimiento de las disposiciones constitucionales y legales, resulta fundamental y necesario para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez expedir la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Camilo Ponce Enríquez para el bienio 2026-2027.

El catastro inmobiliario urbano y rural es una base de datos de los bienes inmuebles del territorio. Este inventario integra datos situacionales, instrumentales, físicos, económicos, normativos, fiscales, administrativos y geográficos. Datos que deben mantenerse constantemente actualizados y revisados técnicamente para respaldar la ejecución de diversos procesos que requieren de esta información. Concretamente, se trata de un recurso que registra información utilizada por el GAD, siendo una base fundamental en la planificación y gestión territorial cantonal.

En el cantón Camilo Ponce Enríquez, la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos y rurales se realiza en función de un catastro actualizado, que se desarrolla con la obtención de información compilada de los procesos de actualización permanente del catastro, la operación de un observatorio de valores encargado de la valoración del suelo y las edificaciones, así como la ejecución de consultorías.

El presente documento tiene como objetivo regular la creación, organización, funcionamiento, desarrollo, mantenimiento y registro del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio cantonal. Con esto se apunta a poseer un catastro eficiente, confiable y transparente, con un registro actualizado que permita reflejar con precisión y concordancia las características del territorio, representado a través de levantamientos planimétricos georreferenciados de los predios, y la información descrita en los títulos de propiedad, debidamente registrados.

El artículo 496 del COOTAD 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. Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ
CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el "*Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico...*"

Que, el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que, el artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";

Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

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

Que, el Art. 226, de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"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. 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 Art. 238, ibidem, refiere: "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 del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, tos concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, el Art. 239, de la Norma Constitucional, determina: "El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo.";

Que, el primer inciso del Art. 240, ibidem, dispone: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones

tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias...".

Que, el Art. 241, ibidem, prescribe: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados."

Que, el Artículo 264, numerales 1 y 2, de la Constitución de la República, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";

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

Que, el primer inciso del Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos…";

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

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

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (…);

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

titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

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

Que, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su cuarto inciso, refiere: "…La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley…";

Que, el Artículo 7, ibídem, señala: "Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley…";

Que, el Art. 10 del COOTAD, señala: Niveles de organización territorial. - El Estado ecuatoriano se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. En el marco de esta organización territorial, por razones de conservación ambiental, étnico culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales de gobierno: distritos metropolitanos, circunscripciones territoriales de pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianas y montubias y el consejo de gobierno de la provincia de Galápagos.

Que, el Art. 501, ibidem, señala que: "Sujeto del impuesto. – Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. (…)".

Que, el Artículo 55, literal i), ibídem, dispone: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;";

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

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

acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

Que, el Art. 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. 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 Art. 147, ibídem, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, el Artículo 172, ibídem, determina: "Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. (…) La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad. transparencia y suficiencia recaudatoria…";

Que, el Art. 481 del COOTAD en referencia a los excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entiende 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 resulte como diferencia entre una medición anterior la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Que, el Art. 481.1, ibidem, en referencia a los excedentes o diferencias de terrenos 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 Artículo 489, ibídem, señala: "Fuentes de la obligación tributaria.- Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente; b) Las leyes que facultan a las municipalidades o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y, c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.";

Que, el Art. 491, literales a) y b) del COOTAD, establece. "Clases de impuestos municipales. – Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:

a) El impuesto sobre la propiedad urbana;

b) El impuesto sobre la propiedad rural;

Que, el Art. 492, ibidem, dispone: "Reglamentación. – Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus **tributos**. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos."

Que, el Art. 493 del COOTAD, prescribe: "Responsabilidad personal. – Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos según lo dispuesto en el art. 494 del COOTAD 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 494, ibídem, establece: "Actualización del catastro.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad sé 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. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.";

Que, el Art. 497 del COOTAD, establece: "Actualización de los impuestos. - 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 501, ibídem, señala: "Sujeto del impuesto. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. 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 quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.";

Que, el Artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Normativa para la determinación del valor de los predios.- 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 este 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 504, ibídem, dispone: "Banda impositiva.- 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, el Artículo 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe: "Sujeto Activo.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.";

Que, el Art. 515, ibidem, determina que: "Sujeto pasivo. – Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones."

Que, el Artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.";

Que, el Artículo 517, ibídem, señala: "Banda impositiva. - 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 o metropolitano.";

Que, el Artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Notificación de nuevos avalúos. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos

conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.";

Que, el Artículo 525, ibídem, refiere: "Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera: a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar; b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y, c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.";

Que, el Artículo 526 del COOTAD, señala: "Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la emitirá a través de medios electrónicos. Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente…";

Que, el Artículo 526.1, ibídem, determina: "Obligación de actualización.- Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro. Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el

valor del terreno y de construcción. El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes. Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior.";

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

Que, el Artículo 599 del Código Civil establece: "El dominio, que se llama también 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.";

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

Que, el Art. 5 del Código Tributario, El régimen tributario se regirá por los principios de, generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

Que, el Art. 67 del Código Tributario, dispone: "Facultades de la administración tributaria. - Implica el ejercicio de las siguientes facultades: de aplicación de la ley; la determinadora de la obligación tributaria; la de resolución de los reclamos y recursos de los sujetos pasivos; la potestad sancionadora por infracciones de la ley tributaria o sus reglamentos y la de recaudación de los tributos.";

Que, el Artículo 68, ibídem, prescribe: "Facultad determinadora. - La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo. El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la

existencia de hechos imponibles, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación.";

Que, el Artículo 87 del Código Tributario establece: "Concepto. - La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.";

Que, el Artículo 88, ibídem, señala: "Sistemas de determinación. - La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1. Por declaración del sujeto pasivo; 2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto.";

Que, el Artículo 19, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina: "Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación: 3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.";

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

Que, en el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOGTUS), establece: que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las

instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

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

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley ibídem, determina: "En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.";

Que, la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone: "Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, 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. Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.";

Que, la Disposición Transitoria Décima, ibídem, prescribe: "Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados

aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.";

Que, el Art. 49 del Reglamento a la LOOTUGS, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos."

Que, el Art. 54 del Reglamento a la LOOTUGS, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional establece que: "Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.

Que, el Art. 55 del reglamento, ibídem, establece que la administración del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda: "(…) está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización. El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda."

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, el Artículo 3 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dispone: "Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones: a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente; b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades

agrícolas; y, c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.";

Que, el Artículo 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala: Negociación y precio.- Notificada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, dentro del término máximo de treinta (30) días contados desde la notificación de la resolución respectiva. De llegarse a un acuerdo dentro del plazo establecido en el inciso anterior, se procederá con la celebración de la respectiva escritura pública de compraventa entre la institución pública y el administrado, en la cual se hará constar de manera expresa la autorización del propietario a la institución pública, para que entre en ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se deberá realizar previamente el pago correspondiente. El precio acordado no podrá exceder el diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario. El pago del precio acordado no podrá exceder, en ningún caso, el plazo de un mes contados a partir de la inscripción de la escritura pública de compraventa. El servidor responsable de la retención indebida del pago será sancionado de conformidad con esta Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades que se originaren por la falta de pago. El Notario Público se elegirá por sorteo solicitado al Consejo de la Judicatura, en el cantón donde se encuentra el inmueble expropiado. Los gastos que se generen en la celebración de la escritura pública de compraventa, impuestos, tasas y contribuciones, correrán por cuenta de la institución pública, con las excepciones previstas en la Ley. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta.

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento General de Aplicación, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles;

Y, en ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 100 y 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; expide la Norma Técnica Nacional de Catastros a través del Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A suscrito con fecha 24 de febrero de 2022; 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.

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57,

58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027.

TÍTULO I

1 OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1. OBJETO. – El presente instrumento tiene como objeto regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026-2027, en cumplimiento de la disposición constitucional, de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD.

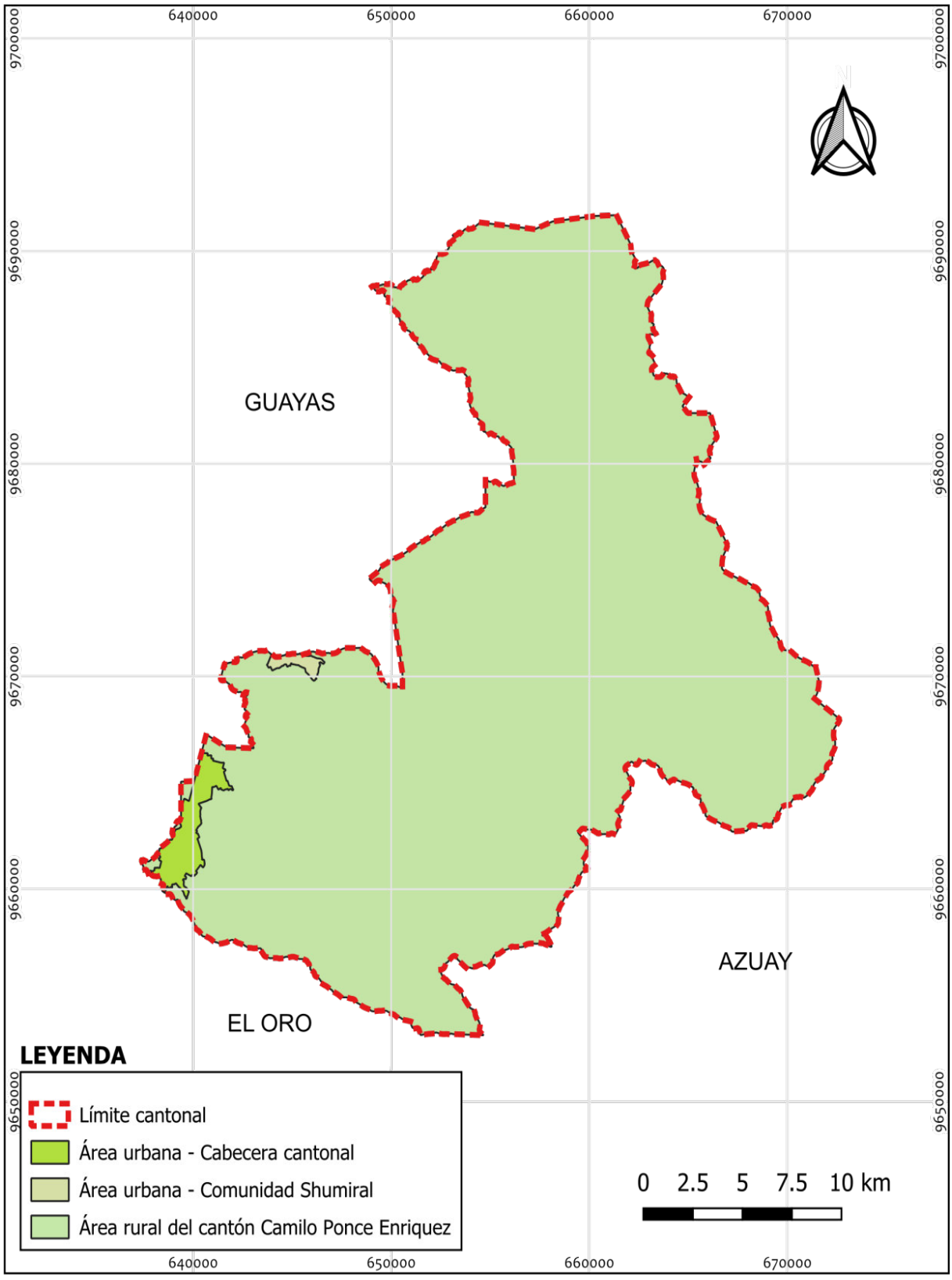
El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón Camilo Ponce Enríquez y bajo la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de conformidad con la Ley y la Legislación local.

Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. – La presente norma es de aplicación obligatoria para el cantón Camilo Ponce Enríquez, en el marco del ejercicio de sus competencias en materia de catastros, uso y gestión del suelo.

El cantón Camilo Ponce Enríquez, de conformidad con la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y la Ley de Creación del cantón Camilo Ponce Enríquez, está compuesto por la parroquia rural del Carmen de Pijilí y la Parroquia urbana Camilo Ponce Enríquez. (Ilustración 1)

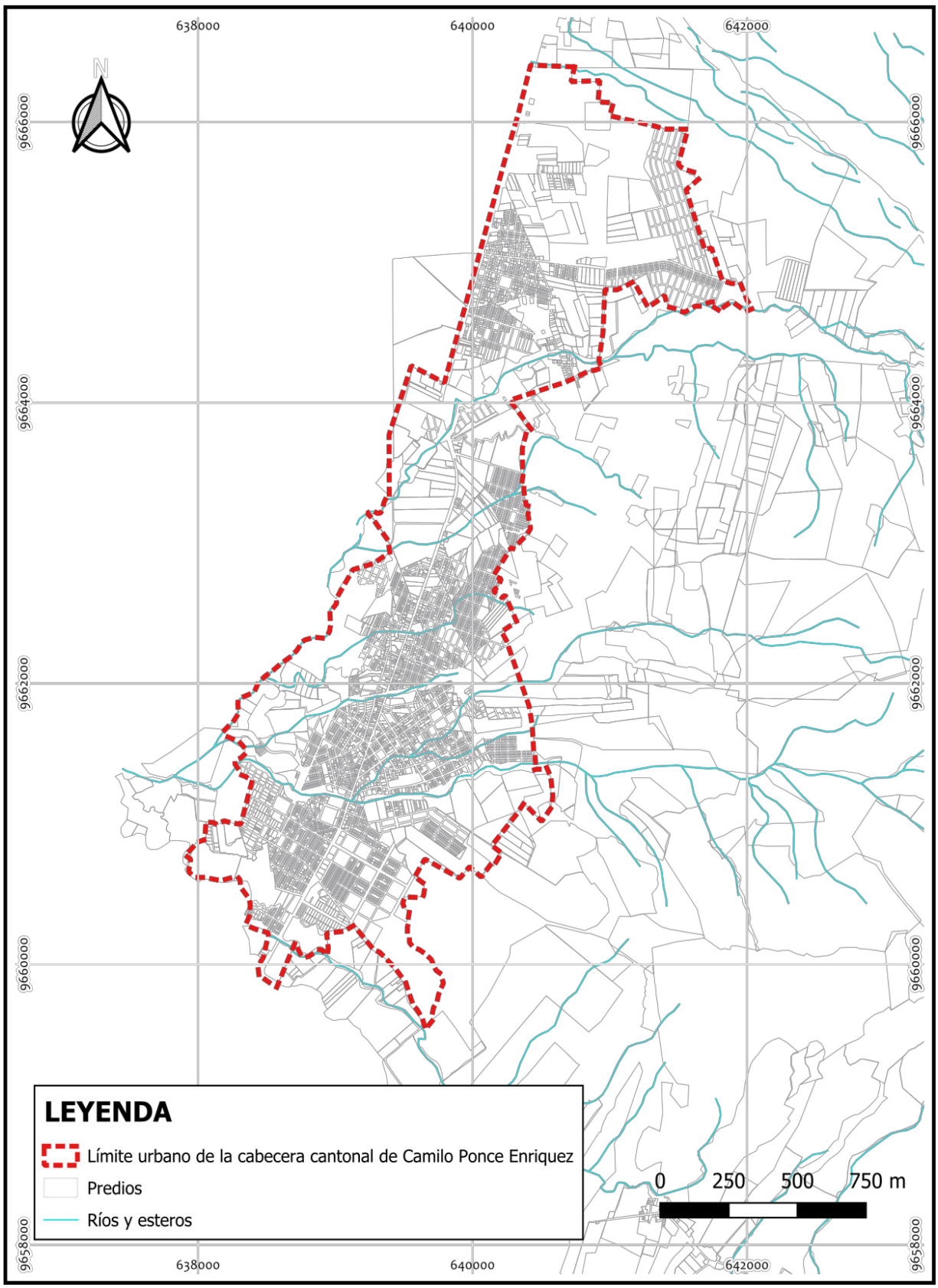
Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas y los predios rurales, de propietarios o poseedores, situados fuera de los límites de las zonas urbanas. (Ilustración 2 y 3)

Ilustración 1. Ámbito o área de aplicación de la Ordenanza en el cantón Camilo Ponce Enríquez



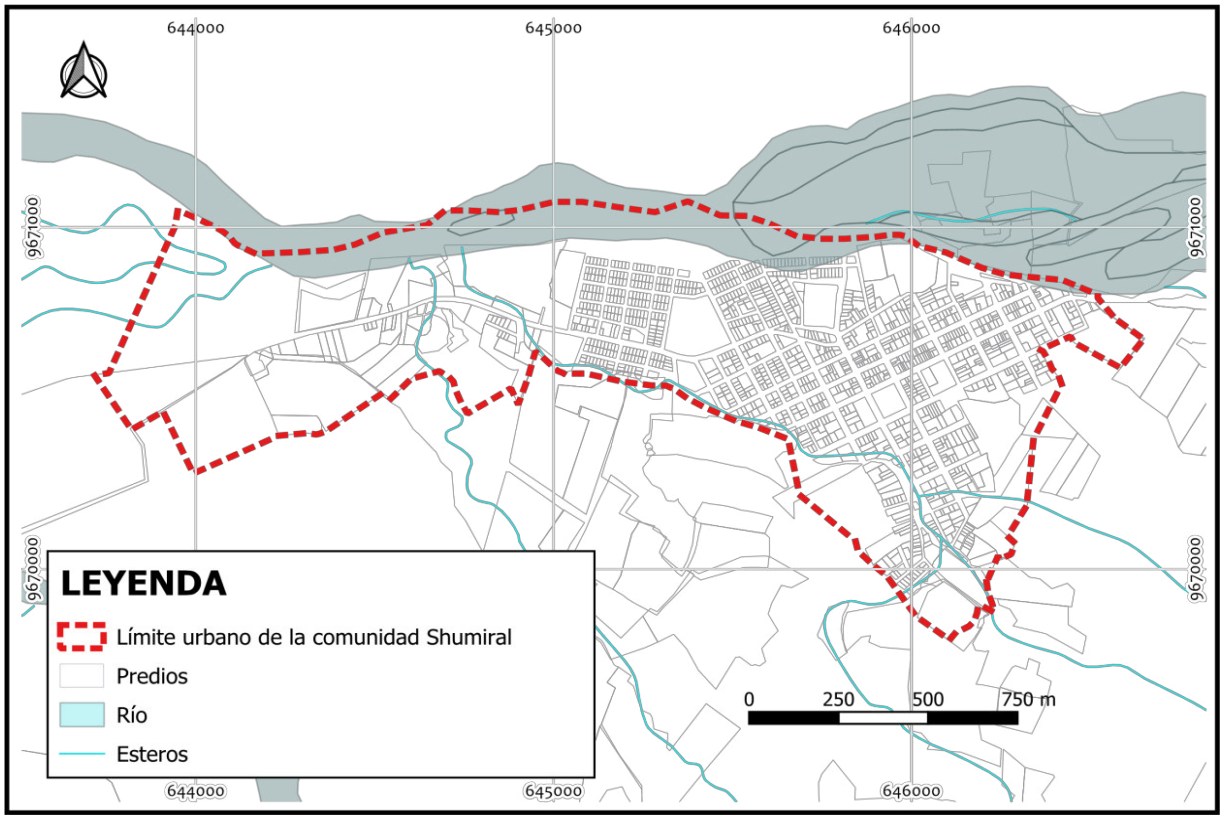
Fuente: PDOT y la Ley de Creación del cantón Camilo Ponce Enríquez

Ilustración 2. Límite de la cabecera cantonal de Camilo Ponce Enríquez



Fuente: PDOT

Ilustración 3. Límite de la comunidad urbana Shumiral de Camilo Ponce Enríquez



Fuente: PDOT

Art. 3. DEFINICIONES. –Para efectos de aplicación de la presente norma, se aplicarán las siguientes definiciones:

- **Alícuota. -** Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.
- **Avalúo de los predios. –** Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.
- **Bien inmueble. –** Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.
- **Bienes de uso público. -** Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **Bienes Nacionales. -** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo,

los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

- **Bienes de los GAD-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público, constituidos como Patrimonio Municipal.
- **Bienes de Dominio Privado. -** Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.
- **Bienes afectados al Servicio Público. -** Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto.
- **Bien mostrenco. -** Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **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.
- **Catálogo de objetos geográficos. -** Catálogo donde se describe de manera completa el contenido y estructura de la información georreferenciada que establece una primera aproximación a una representación abstracta y simplificada de la realidad mediante una estructura que organiza los tipos de objetos geográficos, sus definiciones y características.
- **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.
- **Código único eléctrico nacional - CUEN. -** Es un código normalizado a nivel nacional y establecido por el ente rector de las políticas de energía eléctrica del Ecuador, mismo que sirve para identificar el consumo eléctrico realizado por un medidor específico. Este código sirve para realizar consultas de pago, reclamos y solicitudes respecto al servicio de dotación de energía eléctrica a cargo de la empresa pública pertinente.
- **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 gobierno autónomo descentralizado 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 está en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).
- **Componente temático. -** Corresponde a la información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifinalitario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.
- **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.
- **Datos básicos catastrales. -** Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).
- **Datos cartográficos catastrales. -** Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.
- **Derechos y acciones. -** Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.
- **Dominio de la propiedad. -** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.
- **Estudios de mercado inmobiliario. –** Es la información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

- **Infraestructura de datos espaciales - IDE. -** Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.
- **Manzana. -** Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.
- **Modelo de regresión. -** Expresión matemática utilizada para representar determinado fenómeno, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.
- **Observatorios de valores del mercado inmobiliario. -** Es una estructura administrativa y tecnológica que monitorea el territorio a través de información correspondiente a valores de mercado inmobiliario y que sirve para definir las políticas de financiamiento de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos a través de una determinación equitativa de tributos, haciendo más eficiente la generación de ingresos propios del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.
- **Ocupante. -** Persona natural o jurídica que tiene la ocupación o posesión sobre un determinado predio.
- **Piso. -** Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.
- **Polígono catastral. -** Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.
- **Precio de mercado. -** Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.
- **Predio. -** Área o porción de terreno individual o múltiple rustico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.
- **Predio matriz. -** Denominación que se da al predio para mantener su registro histórico ante una modificación catastral; se refiere también al predio declarado en propiedad horizontal cuya clave catastral se deberá mantener y se añadirá los campos **necesarios, conforme lo especificado en la presente norma.**
- **Predio** PH. - Predio que se halla declarado bajo régimen de propiedad horizontal y que forma parte de un predio matriz.
- **Propiedad horizontal. -** Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo con

lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

- **Red GNSS de monitoreo continuo del Ecuador - REGME. -** Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados. Constituye una red activa que permite la observación y disponibilidad de información GNSS en tiempo real y que se encuentra enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.
- **Red nacional geodésica del Ecuador - RENAGE. -** Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.
- **Sector. -** Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.
- **Suelo rural. -** Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Suelo urbano. -** Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Tipologías constructivas. -** Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.
- **Unidad. -** Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).
- **Unidad técnica catastral. -** Son las áreas administrativas municipales denominadas direcciones, subdirecciones, coordinaciones o jefaturas de avalúos y catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro inmobiliario multifinalitario, en cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.
- **Unipropiedad. -** Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble.
- **Valoración masiva. -** Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por

cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

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

- **Vivienda. -** Es un espacio cubierto destinado al alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que no se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

- **Zona. -** Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

- **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.

Art. 4. Siglas y/o acrónimos. – El siguiente contenido se refiere exclusivamente a las siglas y acrónimos que son mencionados explícitamente en el presente instrumento, sin embargo, no excluye a otras entidades que puedan vincularse de manera directa o indirecta en la aplicación del presente instrumento:

Tabla 1. Siglas y/o acrónimos

ASPRS:	American Society for Photogrammetry and Remote Sensing (traducción al inglés de Sociedad Americana de Fotogrametría y Sensores Remotos)
CEM:	Contribución Especial de Mejoras
CIM:	Catastro Inmobiliario Multifinalitario
CIIU:	Clasificación Industrial Internacional Uniforme
CUEN:	Código Único Eléctrico Nacional
CPCN5:	Clasificador Central de Productos Nivel 5
CONAGE:	Consejo Nacional de Geoinformática
COOTAD:	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
DIGEIM:	Dirección General de Intereses Marítimos
DINARDAP:	Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos
DPA:	División Política Administrativa (codificada de acuerdo al clasificador geográfico estadístico del INEC)
EMC:	Error Medio Cuadrático

FGDC:	Federal Geographic Data Committee (traducción al inglés de Comité Federal de Datos Geográficos)
GAD:	Gobierno Autónomo Descentralizado
GADM:	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano
GNSS:	Global Navigation Satellite System (traducción al inglés de Sistema Global de Navegación por Satélite)
IDE:	Infraestructura de Datos Espaciales
IGM:	Instituto Geográfico Militar
INEC:	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INEN:	Servicio Ecuatoriano de Normalización
IPC:	Índice de Precios al Consumidor
IPCO:	Índice de Precios de la Construcción
ISO:	International Standard Organization (traducción al inglés de Organización
LOOTUGS:	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
LOSNCP:	Ley Orgánica de Sistema Nacional de Contratación Pública
MEM:	Ministerio de Energía y Minas
MIDUVI:	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
MIDENA:	Ministerio de Defensa Nacional
MINEDUC:	Ministerio de Educación
MSP:	Ministerio de Salud Pública
MTOP:	Ministerio de Transporte y Obras Públicas
MEER:	Ministerio de Electricidad y Energía Renovable
MH:	Ministerio de Hidrocarburos
NSSDA:	National Standard for Spatial Data Accuracy (traducción al inglés de Estándar Nacional para la Exactitud de Datos Espaciales)
NTE:	Norma Técnica Ecuatoriana
PANE:	Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador
REGME:	Red de Estaciones GNSS de Monitoreo Continuo del Ecuador
RENAGE:	Red Nacional Geodésica del Ecuador
RMS:	Root Mean Square (traducción al inglés de Error Medio Cuadrático)
RUC:	Registro Único de Contribuyentes
RUP:	Registro Único de Proveedores
SENESCYT:	Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación
SERCOP:	Servicio Nacional de Contratación Pública
SIGCAL:	Sistema de Información Geográfica Catastral Local
SIL:	Sistema de Información Local Municipal
SIRGAS:	Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas

TITULO II

2 FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 5. DEFINICIÓN DE CATASTRO. – El catastro es el inventario o censo único, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles públicos y privados, en el que se detallan los datos gráficos y alfanuméricos que describen la superficie,

ubicación, linderos, situación jurídica, económica y demás características del bien inmueble; con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica y económica.

a) Componentes físicos: 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.

b) Componentes jurídicos: 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 está en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

c) Componentes económicos: 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 gobierno autónomo descentralizado municipal.

Art. 6. FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El sistema de catastro predial urbano y rural en el GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez, comprende:

a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;

b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;

c) La actualización del inventario de la información catastral;

d) La determinación del valor de la propiedad;

e) La actualización y mantenimiento de todos sus elementos;

f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y

g) El inventario de la información catastral. (La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales).

Art. 7. INVENTARIO CATASTRAL. - El inventario catastral está conformado por los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones, los mismos que deberán mantenerse levantados y controlados en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanuméricas y cartográficas por medio de un sistema de información geográfica municipal. Este inventario deberá permitir la recuperación y consulta de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por localización de un predio en la cartografía digital. A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinará en el mismo convenio.

Art. 8. DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Camilo Ponce Enríquez serán avaluados y constarán en el Catastro Municipal; el mismo que contendrá el avalúo actualizado de dichos predios, y se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o similares.

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

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

1) El plano general del territorio del cantón Camilo Ponce Enríquez.

2) El plano de las áreas urbanas, cabecera parroquial 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.

3) El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.

4) Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Art. 9. 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 clasificarán en:

1) Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.

2) Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido por apellidos paterno, materno y nombre(s).

3) De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo con los números o nombres de calles y número oficial.

4) Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan Regulador Urbano del centro de la población y en las normas, criterios y zonificación.

Art. 10. DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. – Conforme al Art. 496 del COOTAD, la Unidad de Avalúos y Catastros, está obligada a mantener actualizado el Sistema de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una capacitación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral de actos tales como:

a) Inclusión / Re-inclusión;

b) Bajas de registros catastrales;

c) Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;

d) Transferencia de Dominio;

e) Rectificación por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadanía, linderos, mensuras, cabidas, etc.;

f) Modificaciones y actualizaciones previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

g) Actualizaciones derivadas de las solicitudes de los registros catastrales;

h) Actualizaciones derivadas de inspecciones y del llenado de fichas catastrales en campo.

Estos actos, así como toda la información generada debe ser validada por el Jefe/a o analistas de la Unidad de Avalúos y Catastros, previo a ser incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas del Sistema de Información.

Art. 11. ARCHIVO DE DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO. - Los documentos generados en los procesos de formación y actualización catastral, junto con los documentos aportados por los propietarios o posesionarios, a las operaciones de actualización y mantenimiento catastral, deben ser archivado, digitalizado y respaldado de tal manera que permitan su conservación y fácil consulta.

Art. 12. COMPETENCIAS EXCLUSIVAS DE LA UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. –

a) Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastros, mantener y actualizar el registro catastral, emitir las nomenclatura de calles, establecer el avalúo actualizado de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rige la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y terrenos, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad en el cantón.

b) Es responsabilidad indelegable del Jefe o la Jefa de la Unidad de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

c) La Unidad de Avalúos y Catastros queda facultada para realizar en cualquier momento, a petición de la parte interesada, la revisión y por ende la actualización del avalúo de cualquier predio.

d) Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, la Unidad de Avalúos y Catastros deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

En caso de que se actualice el avalúo de la propiedad, de considerarse procedente por parte de la Dirección Financiera, se emitirá la reliquidación del valor de los impuestos prediales del bienio vigente.

Art. 13. COMPETENCIAS DE OTRAS DEPENDENCIAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO. –

a) Corresponde al Registro Municipal de la Propiedad, notificar a la Unidad de Avalúos y Catastros, de manera mensual y por medio de actas registrales, las actualizaciones de los actos registrados en su dependencia.

b) Corresponde a la Dirección de Control Municipal y Tránsito, a través de la Unidad de Control Municipal revisar y aprobar los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, reestructuración, unificación, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones previo a incorporar su cartografía al Inventario Catastral del GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez.

c) Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la Unidad de Rentas, realizar la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente ordenanza.

d) Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, realizar el cobro del impuesto predial, a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, las bajas de títulos de crédito cuando se requiera ejecutarlos bajo disposición de una resolución emitida por el departamento competente.

e) Corresponde a la Dirección Financiera, extender y determinar mediante resolución motivada, los reclamos tributarios presentados por los contribuyentes, previo el informe técnico efectuado por la Unidad de Avalúos y Catastros, respecto al caso.

Resolución que debe ser anexada a la Unidad de Avalúos y Catastros en físico para la actualización, según corresponda.

f) La Dirección de Control Municipal y Tránsito, tiene la responsabilidad de emitir permisos y autorizaciones, así como de informar mediante reportes, sobre todos los trámites de aprobación o negación que afecten las superficies de las propiedades públicas, vías, áreas de recreación o comunales. Esta dirección notificará a la Unidad de Avalúos y Catastros y entregará el documento digital, en formato DXF, para que ejecute la actualización correspondiente.

g) Corresponde a la Dirección de Obras Públicas, reportar de manera clara y detallada las obras públicas terminadas, que estén consideradas como objeto de contribución especial de mejoras, según la normativa vigente. Estos reportes se los entregará en formato digital (.shp) y físicos de manera semestral, en los cuales se indicará la ubicación georreferenciada de la obra y su extensión, además de otras características propias de la intervención. Estos reportes se los harán llegar a la Unidad de Avalúos y Catastros, para su actualización.

En el caso de tener acceso a la base de datos del GAD Municipal, la información será constantemente actualizada en los recursos digitales (GIS) del sistema gubernamental e-GOB.

h) Corresponde a la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos (DIGASEP), reportar de manera clara y detallada las rutas de recolección de desechos, las redes de A.A.PP., las redes de alcantarillado a nivel urbano y rural; y otros productos que impacten de manera general al cantón y a la valoración de sus predios en particular. Estos reportes se los harán llegar en formato digital (.shp) y, físicos a la Unidad de Avalúos y Catastros semestralmente, para su actualización.

En el caso de tener acceso a la base de datos del GAD Municipal, la información será constantemente actualizada en los recursos digitales (GIS) del sistema gubernamental e-GOB.

i) Las demás direcciones, unidades y empresas municipales, de ser el caso, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que impacten de manera general al cantón y a la valoración de sus predios de manera particular.

Art. 14. DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

El Registro de la Propiedad mantendrá una vinculación con el GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez, suministrando la siguiente información:

1) Nombre de los contratantes.

2) Objeto del contrato.

3) Nombre, original del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.

4) Descripción del bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).

5) Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.

6) Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Camilo Ponce Enríquez.

7) Matrícula inmobiliaria.

8) Clave Catastral.

9) Descripción en la ubicación del predio (Manzana, número de lote, calles, Barrio, parroquia, etc.).

10) Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).

11) Monto de la transacción.

12) Tipo de Transacción.

Los Notarios y registradores de la propiedad entregaran a la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro de los 10 primeros días de cada mes, los formularios detallados de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, particiones entre condominios, adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados.

CAPÍTULO II

CODIFICACIÓN CATASTRAL

Art. 15. CLAVE CATASTRAL. - La codificación de la Clave Catastral se mantiene según acuerdo 003-A, emitida por el MIDUVI.

El código territorial local en el área urbana está compuesto por veinte y siete dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, tres para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para, BLOQUE, dos para PISO y tres para UNIDAD.

El código territorial local en el área rural está compuesto por veinte y siete dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación del Polígono Catastral, tres para identificación del PREDIO; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD.

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en las tablas 2 y 3.

Tabla 2. Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	3	3	3	3

Fuente: MIDUVI, 2020

Tabla 3. Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	3	3	3	3

Fuente: MIDUVI, 2020

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (ver tabla 4):

Tabla 4. Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Fuente: MIDUVI, 2020

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo con la estructura prevista en la tabla 5:

Tabla 5. Codificación Catastral de las Construcciones

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal
	Bloque
Número de dígitos	3

Fuente: MIDUVI, 2020

Art. 16. ADMINISTRACIÓN DE CLAVES CATASTRALES. - La Unidad de Avalúos y Catastros, a través de su representante, establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde, conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios. Para la administración de las claves catastrales se debe considerar lo siguiente:

a) La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en el catastro municipal.

b) La clave catastral de los predios matriz urbanos o rurales (que contienen varios predios declarados en propiedad horizontal) se llenará con cero en los campos correspondientes a: unidad, bloque, piso; y, adicionalmente se llenarán los campos correspondientes a los copropietarios con su respectivo porcentaje de participación de acuerdo con las alícuotas vigentes para cada uno de ellos

Para áreas urbanas se deberá utilizar como unidad de análisis a la manzana, mientras que para las áreas rurales se utilizará el polígono catastral;

c) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves por asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral;

d) Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;

Ilustración 4. Ejemplo de codificación catastral para una actualización catastral de subdivisión



Fuente: MIDUVI, 2020

e) Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia municipal pertinente;

f) En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal;

g) Todas las instancias municipales que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace e identificador único dentro de la gestión municipal;

h) En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, el GADM lo rectificará;

i) Cuando el GADM no posea una codificación catastral definida para sus unidades territoriales (zona, sector, manzana – polígono catastral, predio o unidad "en el caso de Propiedad Horizontal") o cuando se proceda a realizar desde el inicio el proceso de formación catastral, se deberá codificar cada una de estas áreas con el código inicial (001) que corresponderá al área ubicada al noroeste de la unidad territorial analizada (visualmente en la esquina superior izquierda) y continuará esta codificación incrementándose en las áreas adyacentes o contiguas siguiendo el sentido horario con efecto espiral (de fuera hacia el interior). Incluirán en su codificación predios interiores, predios interiores con vía de acceso propia y predios interiores cuyo acceso tiene servidumbre de paso, tal y como se explican en las siguientes ilustraciones:

Ilustración 5. Codificación catastral para predios (sentido horario en espiral)

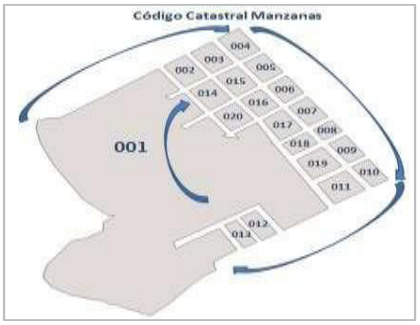


Fuente: MIDUVI, 2020

En el caso de presentarse procesos puntuales de actualización catastral como subdivisiones, unificaciones o inscripciones de nuevos predios, se debe dar de baja la clave catastral del predio modificado, y generar nuevas claves catastrales para los predios resultantes de la actualización, de manera secuencial y siguiendo el mismo sentido de la codificación inicial.

En la siguiente ilustración, se muestra una subdivisión del predio 001, inicialmente la clave del predio dividido se da de baja y los predios resultantes de la subdivisión (3) se codifican en sentido horario, bajo el mismo procedimiento establecido y a partir del número secuencial inmediato del último predio registrado en la manzana, en este caso, "012"

Ilustración 6. Codificación catastral para manzanas (sentido horario en espiral)



Fuente: MIDUVI, 2020

Este mismo criterio deberá aplicarse para los códigos de polígonos catastrales, sectores y zonas en el caso de que no se disponga de una codificación previa.

j) Todas las construcciones que se identifiquen en los predios en unipropiedad, así como en los predios matriz de una declaratoria en propiedad horizontal, deberán codificarse mediante la estructura prevista en la presente norma y siguiendo la secuencia de codificación de manera similar a la prevista para predios y demás unidades territoriales.

En el caso de predios declarados en propiedad horizontal, específicamente se deberán tomar las siguientes consideraciones:

1. Los predios declarados en propiedad horizontal deberán tener la misma clave catastral que su correspondiente predio matriz hasta el nivel de "predio", siendo diferente a partir del nivel de: unidad, bloque y piso.

2. La estructura de la codificación para los predios en propiedad horizontal deberá establecerse de la siguiente manera:

Ilustración 7. Estructura de la Clave Catastral para Predios Declarados en Propiedad Horizontal

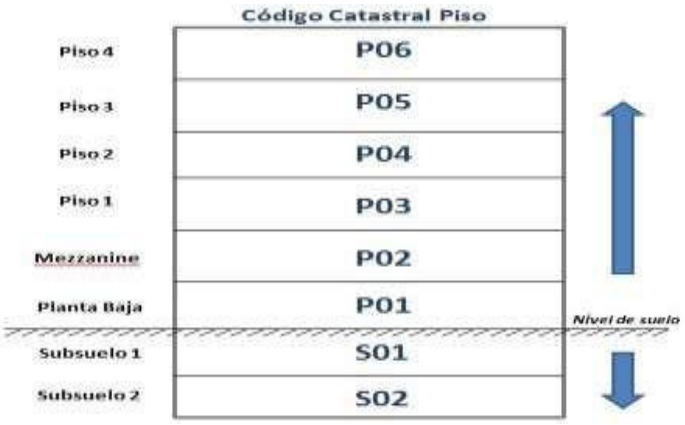
UNIDAD			BLOQUE			PISO		
						P/S		

Fuente: MIDUVI, 2020

Tres dígitos para la unidad que registra el predio declarado en propiedad horizontal, tres dígitos para el bloque constructivo al que pertenece o que contiene una unidad propiedad horizontal; y, tres dígitos para el registro de los pisos del bloque constructivo al que pertenece la unidad o predio declarado en propiedad horizontal , de los cuales, el primer dígito sirve para definir si se trata de un piso ("P" – sobre el nivel del suelo) o de un subsuelo ("S" – debajo del nivel del suelo), mientras que los dos dígitos restantes se utilizarán para la codificación numérica ascendente respectiva del piso.

3. En el caso de predios declarados en propiedad horizontal cuya declaratoria de propiedad horizontal sea "en vertical"1, para la codificación catastral de pisos pertenecientes a bloques constructivos y sus respectivos predios declarados en propiedad horizontal, se deberá tomar como referencia el nivel del suelo. Para aquellos pisos construidos por encima del nivel del suelo, se identificarán inicialmente con la letra "P", seguidos por el código numérico ascendente que inicia a partir del código "01" en adelante conforme pisos identificados. Para aquellos pisos construidos por debajo del nivel del suelo (subsuelos), se identificarán inicialmente con la letra "S", seguidos por el código numérico ascendente que inicial a partir del código "01" en adelante conforme subsuelos identificados y de acuerdo con lo indicado en la siguiente ilustración:

Ilustración 8. Codificación catastral para pisos de bloques constructivos de predios en propiedad horizontal "en vertical"



Fuente: MIDUVI, 2020

4. En el caso de predios declarados en propiedad horizontal cuya declaratoria de propiedad horizontal sea "en horizontal" la codificación de los pisos correspondientes se llenará en cero para sus tres dígitos correspondientes de acuerdo con la siguiente ilustración.

Ilustración 9. Codificación Catastral para Pisos en Predios Declarados en Propiedad Horizontal

UNIDAD			BLOQUE			PISO		
						0	0	0

Fuente: MIDUVI, 2020

5. Los tres dígitos correspondientes al código de cada bloque registrado de los predios declarados en propiedad horizontal deberán ser idénticos a los códigos de los bloques constructivos registrados para el predio matriz.

CAPITULO III

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Art. 17. INFORMACIÓN BÁSICA CARTOGRÁFICA. - Constituye la información cartográfica básica vectorial y/o ráster como insumo para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM).

A partir de la cartografía básica con fines catastrales, especialmente los levantamientos planimétricos ingresados, construyen los Datos Cartográficos Catastrales; es decir, el componente geográfico que conforma la base de datos catastral cantonal.

Art. 18. CARTOGRAFÍA BÁSICA CON FINES CATASTRALES. - Contiene los objetos cartográficos mínimos que servirán de insumo para la construcción de la cartografía catastral (datos cartográficos catastrales).

Adicionalmente, el GADM, podrá considerar el Catálogo de Objetos para Cartografía Base con Fines Catastrales (Escala 1:1000), definido por el Instituto Geográfico Militar que será utilizado para la formación y actualización del catastro urbano.

SECCIÓN I

GESTIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO MULTIFINALITARIO

Art. 19. CONSIDERACIONES GENERALES. – Para la gestión del Catastro Inmobiliario Multifinalitario, se observarán las siguientes consideraciones generales:

a) Los ingresos de predios nuevos respetarán la jurisdicción cantonal pertinente de acuerdo con el límite político administrativo determinado por la ley o por la entidad rectora encargada de la fijación de límites internos de la república.

b) Cuando un predio esté ubicado en una zona donde concurran dos o más limites políticos administrativos, cada porción de suelo y, de haber, las construcciones existentes serán registradas en la jurisdicción correspondiente, para lo cual se utilizarán las claves catastrales que para su jurisdicción le correspondan a cada porción.

c) Los predios que no constan en el catastro serán ingresados en el mismo, conforme a la información proporcionada por el propietario o posesionario (rural). En el primer caso a partir de la fecha de inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad; y, en el segundo caso a partir de la fecha que exprese el posesionario (rural).

d) Cada predio tiene que estar representado e identificado en las bases de datos catastrales.

e) El Catastro Inmobiliario Multifinalitario describirá las construcciones al menos a nivel de bloque constructivo.

f) El catastro estará regido por las unidades territoriales, siguiendo el orden de prelación comenzando por:

- Predios
- Manzanas (urbano)/ Polígonos (rural)
- Sector
- Zona

g) La conformación de las unidades territoriales descritas se ajustará a los límites políticos administrativos oficiales, expedidos por la entidad rectora encargada de la fijación de límites internos de la república.

h) En el caso de duplicidad de un atributo para determinar el límite, prevalecerá el orden de preferencia antes referido.

Art. 20. CONSIDERACIONES PARTICULARES. – Para la gestión del catastro inmobiliario multifinalitario, se observarán las siguientes consideraciones particulares:

a) Conflicto de linderos. – Cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la Unidad de Avalúos y Catastros registrará el área en disputa en el catastro 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.

b) Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio. - Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se registrará en el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad.

c) Predios municipales - A excepción de los bienes de uso público, se registrarán a nombre del GADM los inmuebles previstos en los artículos 418 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Estos incluyen los bienes mostrencos, mismos que serán registrados a nombre del GADM una vez que se haya formalizado el proceso administrativo pertinente efectuado por la autoridad municipal a fin de declararlo mostrenco.

d) Posesiones. - En los predios urbanos que carezcan de dueño, no se registrarán como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral; en el caso de los predios rurales, se registrarán como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral.

e) En el caso de efectuarse procesos de actualización de un posesionario sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por la Unidad de Avalúos y Catastros. Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios se aplicarán los procedimientos establecidos por la autoridad municipal.

f) Comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena. - Se registrará a nombre de la respectiva comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena que tenga título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad y en caso de posesión a nombre de la organización legalmente reconocida.

g) Reservas naturales nacionales. - Los suelos de reservas naturales nacionales que formen parte del PANE serán registradas a nombre de la autoridad ambiental nacional. En el caso de los predios localizados dentro de un área que pertenezca al PANE y que dispongan de títulos de propiedad debidamente inscritos con fecha anterior a la de promulgación oficial del área PANE en cuestión, éstos serán registrados en el catastro a nombre del propietario o propietarios cuyos nombres consten en el documento legal y su manejo estará sujeto a los planes especiales dispuestos por la autoridad ambiental nacional.

h) Propiedad horizontal. - Serán registrados al menos de manera declarativa en la base de datos catastral, los predios declarados en propiedad horizontal conjuntamente con sus propietarios sean personas naturales o jurídicas, que figuren en la escritura pública de propiedad horizontal, considerando las alícuotas definidas.

i) Fraccionamiento. - Se formalizará el registro de nuevos predios resultado del trámite de fraccionamiento de predios en urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, divisiones, particiones legales o extralegales, siempre y cuando, previamente hayan sido aprobados técnicamente por la Unidad de Control Municipal en el marco de la normativa respectiva para el uso y gestión del suelo cantonal.

j) Integración o unificaciones de predios. - Se registrará en el catastro el predio resultante de la unificación de dos o más predios, siempre y cuando, previamente la integración haya sido aprobada técnicamente por la Unidad de Control Municipal y elevada a escritura pública.

k) Registro de bienes inmuebles patrimoniales. - Esta información deberá ser completada en su respectivo campo únicamente en base al inventario patrimonial entregado al GADM por parte de la autoridad nacional patrimonial o en su defecto, a partir de la calificación especializada realizada por la dependencia municipal pertinente de conformidad con los parámetros y criterios técnicos emitidos por la autoridad nacional patrimonial.

l) Cambio de jurisdicción territorial. - Cuando por orden legal, judicial o administrativo se cambie un predio de una jurisdicción cantonal a otra, el predio será desafectado de uno y será ingresado al catastro del municipio que corresponda.

m) Discrepancias entre el levantamiento catastral y la información disponible en las escrituras.- Cuando durante el proceso de formación catastral se verifique que existen discrepancias cuantitativas tanto en forma como en cabida del predio intervenido entre la dimensión del catastro y el dato de las escrituras de propiedad debidamente inscritas, inicialmente se procederá a revisar el error técnico aceptable de medición para diferencias o excedentes de áreas que deberá ser regularizado por el GADM; y, en el caso de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de áreas para que forme parte de una modificatoria a la escritura de propiedad. Este proceso deberá verificarse una vez que la formación catastral haya atravesado todos los procesos de supervisión, fiscalización y aprobación por parte del GADM.

TÍTULO III

DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 21. OBJETO DEL IMPUESTO. – Serán objeto del impuesto a la propiedad, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22. SUJETO ACTIVO DEL IMPUESTO. – Es sujeto activo del impuesto a los predios el cantón, el GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el predio.

Art. 23. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas y rurales serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

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 quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Art. 24. NOTIFICACIÓN. -Para este efecto la Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,

b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES, ENFOQUES Y PRINCIPIOS APLICADOS A LA VALORACIÓN CATASTRAL

Art. 25. CLASIFICACIÓN. - Los bienes inmuebles a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en:

- Inmuebles urbanos
- Inmuebles rurales

Art. 26. ENFOQUES DE VALORACIÓN. - Recogen los criterios, principios y los métodos en base a los cuales se determina el valor catastral de los bienes inmuebles.

Art. 27. ENFOQUE DE MERCADO. - Proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Este enfoque está relacionado con el principio de oferta y demanda, sobre todo a partir de la información de compraventas efectivas.

Art. 28. ENFOQUE DE COSTO. - Este enfoque se determina con base en el principio de sustitución, para la estimación del valor, es necesario las siguientes consideraciones:

a) Cuantificar las características físicas del bien, así como su valor de reemplazo o reproducción, afectándolo posteriormente por los factores correspondientes al demérito por edad y conservación, así como las obsolescencias económicas, funcionales y técnicas.

b) Describir en el informe de valoración la naturaleza de los deméritos aplicados.

c) Considerar, en el caso de requerirse el indicador valor de reproducción, la utilización de técnicas y materiales iguales a los del bien que se está valorando.

Art. 29. PRINCIPIOS ECONÓMICOS APLICADOS A LA VALORACIÓN CATASTRAL. - Los principios económicos aplicados a la valoración catastral son:

a) Principio de sustitución. - Establece que el valor de un inmueble es equivalente al de otros bienes de similares características que puedan sustituir a aquel.

b) Principio de mayor y mejor uso. - Establece que el valor del bien, materia de la valoración, debe determinarse con base en el uso probable más apto, que sea físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido y financieramente factible, de tal manera que se establezca el valor más alto.

c) Principio de oferta y demanda. - Establece que la escasez influye en las fuerzas económicas de la oferta y la demanda y que cuando la oferta supera a la demanda existe disminución en el nivel general de los precios de bienes específicos, mientras que cuando ocurre lo contrario, éste aumenta. Este principio señala la existencia de una relación inversa entre la oferta y el precio, así como de una relación directa entre la demanda y el precio.

CAPITULO III

VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS

SECCIÓN I

2.6.1 VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES URBANOS

Art. 30. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. – Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Artículos 501 al 513 del COOTAD;

a) El impuesto a los predios urbanos.

b) Impuesto a los inmuebles no edificados.

c) Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

d) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 31. VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos; 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.

Con bases en la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, se cuantifica mediante procedimientos estadísticos para definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

a) Área delimitada de estudio;

b) Infraestructura básica: (Red de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica).

c) Infraestructura complementaria; y, (teléfono fijo, aceras y bordillos, alumbrado público).

d) Servicios municipales. (Aseo de calles y recolección de basura, red vial).

Además, presenta el análisis de:

a) Características del uso y ocupación del suelo;

b) Densidad Edificada

c) Morfología Urbana; y,

d) Equipamiento en el área urbana del cantón.

En cumplimiento de lo establecido en los Art. 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los Planos del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro los límites de las zonas Urbanas del Cantón Camilo Ponce Enríquez, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el Valor Unitario Base del Suelo (VUBS) por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas, conforme a la tabla que consta en el Anexo de la presente Ordenanza.

Cabe señalar que los valores que constan en la tabla de Valor del Suelo Urbano, constituyen precios referenciales límites de cada una de las manzanas y zonas en las que se incluyen los valores máximos y mínimos y, por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores de acuerdo a la posición de los mismos con respecto a los ejes de valor establecidos que deberán estar comprendidos entre el rango establecido (máximo-mínimo), a sus características intrínsecas y localización de los mismos, los cuales servirán para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

Art. 32. CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS LOTES DE ÁREA URBANA. - Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del Cantón Camilo Ponce Enríquez, se partirá del Valor Unitario Base del Suelo asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factor es de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio (ver tablas 3.1-3.27).

Art. 33. FACTORES DE AFECTACIÓN. – Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana ANEXO No. 01 y No 02, se establecerán los valores individuales de

los terrenos, de acuerdo con la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción

a) FACTORES POR SERVICIOS EN LA VÍA

Tabla 0.1. Coeficientes de Corrección por Servicios de Energía Eléctrica (TSee)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (TSee)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No Tiene	0,93
3	Generador de energía eléctrica	0,96
4	Red Pública	1,00
5	Panel Solar	0,96

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.2. Coeficientes de Corrección por Servicios de Agua (TAag)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No tiene	0,88
3	Llave Pública	0,92
4	Carro cisterna	0,92
5	Pozo vertiente	0,89
6	Río canal	0,90
7	Red pública tratada	1,00
8	Red pública entubada	0,97

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.3. Coeficientes de Corrección por Servicios de Alcantarillado (TAal)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No Tiene	0,70
3	A cielo Abierto	0,70
4	Río o Quebrada	0,70
5	Red Pública	1,00
7	Pozo Séptico	0,80
8	Otro	0,70

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.4. Coeficientes de Corrección por Servicios de Recolección de Basura (TSrb)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA (TSrb)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No Tiene recolección	0,96
3	Tiene Permanente	1,00
4	Tiene Ocasional	0,98

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.5. Coeficientes de Corrección por Servicios de Alumbrado Público (TSalp)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO (TSalp)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No Tiene	0,93
3	Tiene	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.6. Coeficientes de Corrección por Servicios de Transporte (TStr)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	No tiene	0,96
2	Tiene permanente	1,00
3	Tiene Ocasional	0,98

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.7. Coeficientes de Corrección por Servicios de Alcantarillado (TAlp)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL (TAlp)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin Información	1,00
2	Si tiene	1,00
3	No tiene	0,95

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.8. Coeficientes de Corrección por Servicios de Aseo Público (TAp)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR RED DE ASEO PUBLICO (TAp)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin Información	1,00
2	Si tiene	1,00
3	No tiene	0,92

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.9. Coeficientes de Corrección por Rango de avance de Construcción (Trac)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR RANGO AVANCE CONSTRUCCION (TRac)			
CÓDIGO	**DESDE**	**HASTA**	**FACTOR**
1	1	30	0,31
2	31	60	0,70
3	61	90	0,95
4	91	100	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

b) FACTORES POR CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Tabla 0.10. Coeficientes de Corrección por Topografía del lote (Ttop)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFIA DEL LOTE (Ttop)		
CODIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	Plano	1,00
3	Ondulado	0,92
4	Accidentado	0,70
5	Quebrado	0,70
6	M uy Accidentado	0,50

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.11. Coeficientes de Corrección por Tipo de Riesgo (Ttr)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE RIESGO (Ttr).		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Ninguno	1,00
2	Inundación	0,80

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.12. Coeficientes de Corrección por Tipo de Suelo (Tts)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts).		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Seco	1,00
2	Cenagoso	0,90
3	Inundable	0,65
4	Inestable	0,75
5	Suelos No Urbanizables	0,70

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.13. Coeficientes de Corrección por Localización en la manzana (Tlom)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR LOCALIZACION EN LA MANZANA (Tlom)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	Esquinero	1,10
3	Intermedio	0,97
4	Interior	0,80
5	En Callejón	0,85
6	En Cabecera	1,07
7	Bifrontal	1,10
8	Manzanero	1,12
9	En T	0,95
10	En L	0,95
11	Triángulo	0,90

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.14. Coeficientes de Corrección por Implantación (Timp)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR IMPLANTACION (Timp)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	Continua Sin Retiro	1,00
3	Continua Con Retiro	1,00
4	Continua Con portal	1,05
5	Aislada sin retiro	0,96
6	Aislada con retiro	0,95
7	Otro	0,93

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.15. Coeficientes de Corrección por Nivel (TNiv)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR NIVEL (TNiv).		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	A Nivel	1,00
2	Sobre Nivel	0,96
3	Bajo Nivel	0,91

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.16. Coeficientes de Corrección por Relieve (TRel)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR Relieve (TRel).		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	A Nivel	1,00
2	Sobre Nivel	0,96
3	Bajo Nivel	0,91
4	Escarpado hacia arriba	0,85
5	Escarpado hacia abajo	0,82
6	Sin Información	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.17. Coeficientes de Corrección por Tamaño de Lote (Ttal)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)			
CÓDIGO	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	100.01	1000	1
2	1000.01	5000	0,8
3	5000.01	10000	0,7
4	10000	30000	0,6
5	30000	50000	0,5
6	50000	100000	0,4
7	100000	999999	0,3

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.18. Coeficientes de Corrección por Relación Frente - Fondo

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELACIÓN FRENTE – FONDO			
FRACCIONARIA		NUMÉRICA	FACTOR
1:3	3:1	0.333	1,0000
1:4	4:1	0.25	0,9925
1:5	5:1	0.2	0,9850
1:6	6:1	0.1667	0,9775
1:7	7:1	0.1429	0,9700
1:8	8:1	0.125	0,9625
1:9	9:1	0.1111	0,5500
1:10	10:1	0.1	0,9475
1:11	11:1	0.0909	0,9400

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.19. Coeficientes de condición Forma del Predio.

COEFICIENTES DE CONDICIÓN FORMA DEL PREDIO		
CÓDIGO	FORMA DEL PREDIO	FACTOR
1	Cuadrada rectangular	1
2	Trapezoidal	0,98
3	Irregular en sus cuatro lados o triangular	0,96
4	Totalmente sin forma definida	0,94

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 – 2027

c) FACTORES POR INFRAESTRUCTURA VIAL

Tabla 0.20. Coeficientes de Corrección por Aceras del Lote

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1,00
2	No tiene	0,98
3	Cemento	1,02
4	Adocreto	1,02
5	Cerámica	1,02
6	Piedra	1,02
7	Otro material	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.191. Coeficientes de Aceras y Bordillos

COEFICIENTES DE ACERAS Y BORDILLOS		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	0,60
2	No tiene	0,60
3	Aceras con Bordillos	1,00
4	Solo aceras	0,80
5	Solo bordillos	0,65

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.22. Coeficientes de Corrección por Tipo de Acceso al Lote calzada

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE CALZADA		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,000
2	No Tiene	0,985
3	Tierra	0,985
4	Lastre	1,007
5	Adoquín/Adocreto	1,010
6	Asfalto	1,017
7	Hormigón Hidráulico	1,150
8	Otro	1,000

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

d) FACTORES POR SERVICIO DOMICILIARIO

Tabla 0.203. Coeficientes de Corrección por Servicio de Agua Instalación Domiciliaria (Tal) – Medidor de Agua.

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Tal)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No Tiene	0,94
3	Si Tiene	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.24. Coeficientes de Corrección por Servicio Telefónico (Tal)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR SERVICIO TELEFONICO (Tal)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No Tiene Red Telefónica	0,93
3	Tiene Red Telefónica	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.215. Coeficientes de Corrección por Servicio de Internet (TSIn)

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (TSIn)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No tiene Internet	0,96
3	Tiene Internet privado	1,25
4	Tiene Internet público	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

e) FACTORES POR USOS

Tabla 0.26. Coeficientes de Corrección por Uso de Suelo (Tus)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)		
USO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin Edificaciones/Vacante	1,20
2	Edificación No Habitada	1,05
3	Edificación en Construcción	0,95
4	Botadero de Basura de Uso Público	1,25
5	Usos no Urbanos. (agrícolas, minas, etc.)	1,25
6	Industria, Manufactura, Artesanía	1,15
7	Instalación de Infraestructura. (agua y electricidad.)	1,05
8	Vivienda	0,90
9	Comercio	1,10
10	Comunicaciones (telef, correo, aeropuertos.)	1,05
11	Establecimientos Financieros	1,15
12	Administración Pública y Defensa	1,00
13	Servicios Sociales y Comunales	1,00
14	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc)	1,15

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)		
USO	**NOMBRE**	**FACTOR**
15	Servicios Personales (zapaterías, mecánicas, etc.)	1,15
16	Equipamiento Comunal (parque, mercados, etc.)	0,95
17	Otros	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.27. Coeficientes de Corrección por Uso Específico de Suelo (Tuse)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO ESPECIFICO SUELO (Tuse)			
USO	**DETALLE** USO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	1	Sin edificación	0,80
1	2	Lote baldío	0,80
1	3	Lotes vacantes	1,15
2	1	Abandonada	0,90
2	2	Desalojada	0,90
2	3	No habitada	0,90
3	1	En construcción	0,94
4	1	Botadero de basura	0,96
5	1	Uso agrícola	1,25
5	2	Mina	2,80
5	3	Criaderos	1,30
5	4	Usos especiales	1,30
6	1	Industria	1,90
6	2	Manufacturas	1,12
6	3	Artesanías	0,90
6	4	Sastrería-costura y bordado	0,90
6	5	Joyerías	1,40
6	6	Carpintería Metálica	1,10
6	7	Herrería- Forja - Cerrajería	0,90
6	8	Panadería - Pastelería y Confites	0,98
6	9	Mecánica Automotriz	1,20
6	10	Artículos Cuero-Artesanías-manufacturas	0,90
7	1	Tanques	1,00
7	2	Otros	1,10
8	1	Vivienda	1,20
8	2	Multifamiliar	1,10
9	1	Gasolineras	1,80
9	2	Comercio	1,20
9	3	Bazares - Perfumerías- Cosméticos	1,20
9	4	Alimentos y afines	1,20
9	5	Garajes-Patios de Vehículos	1,20
9	6	Hoteles-Hosterías-Apartamentos	1,50
9	7	Pensiones y Residenciales	1,30
9	8	Restaurantes - Salones	1,40
9	9	Bares y Cantinas	1,50
9	10	Picanterías	1,20
9	11	Carnicerías	1,10
9	12	Supermercados-Comisariatos-Centro Comercial	1,50
9	13	Boticas-Droguerías-Productos Naturales	1,20
9	14	Librerías-Papelerías-Copiados	1,10
9	15	Distribuidora de gas	1,30
9	16	Funerarias y Artes	1,20
9	17	Muebles y Accesorios para el Hogar-Plásticos	1,30
9	18	Almacén de Repuestos y Accesorios	1,30
9	19	Ferreterías y vidrieras	1,40
9	20	Almacén Agropecuario	1,20
9	21	Almacén Computadoras y Accesorios	1,20
9	22	Clínica	1,80
9	23	Locales Desocupados	1,20
9	24	Lavadoras de vehículos	1,50
10	1	Teléfonos	1,00
10	2	Correo	1,00
10	3	Aeropuerto	1,80
10	4	Transportes y Comunicaciones	1,15
10	5	Servicios Postales- Telf Públicos- Empresa Telf.	1,00
10	6	Central telefónica	1,00
11	1	Bancos	1,80
11	2	Cooperativa	1,50

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO ESPECIFICO SUELO (Tuse)			
USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
11	3	Financieros	1,80
12	1	Municipio	1,00
12	2	Salón social	1,60
12	3	Policial	0,95
12	4	Mercado público	0,90
12	5	Administración pública	0,90
12	6	Administración religiosa	1,00
13	1	Servicios comunales	0,90
13	2	Escuela	1,00
13	3	Culturales	1,00
13	4	Museos	0,90
13	5	Cultos y afines	0,90
13	6	Cementerios	0,90
13	7	Socio asistencial	0,90
13	8	Centro agrícola	1,00
13	9	Instrucción pública y privada	0,90
13	10	Asociaciones comerciales/profesionales	0,90
13	11	Otros servicios sociales	0,90
14	1	Turismos y afines	1,10
14	2	Juegos bajo techo-billares-bolos-casinos	1,50
14	3	Discotecas-Bares-Clubs y similares	1,50
14	4	Prostíbulos	1,80
14	5	Deportes y recreación	0,90
14	6	Estadios	0,90
14	7	Coliseos y canchas	0,90
14	8	Piscinas y afines	0,90
14	9	Galleras	1,20
14	10	Cines, teatros	0,80
15	1	Oficinas de Profesionales - Arq. - Topografos, etc	1,15
15	2	Garajes y estacionamientos	1,15
15	3	Bares, cantinas, heladerías	1,15
15	4	Restaurantes	1,15
15	5	Picanterías y otros	1,15
15	6	Servicios profesionales	1,15
15	7	Mecánica	1,15
15	8	Carpintería	1,15
15	9	Salones de belleza, masajes	1,15
15	10	Boticas y farmacias	1,15
15	11	Bazares	1,15
15	12	Librerías y papelerías	1,15
15	13	Ópticas	1,15
15	14	Funerarias	1,15
15	15	Servicios de reparación	1,15
15	16	Lavanderías y afines	1,15
16	1	Canchas deportivas	1,00
16	2	Jardines de infantes	1,00
16	3	Colegios secundarios y técnicos	1,00
16	4	Salud	1,00
16	5	Higiene	1,00
16	6	Lavanderías públicas	1,00
16	7	Mercado público – Prod. Agrícola	1,00
16	8	Estadios	1,00
16	9	Coliseos-Gimnasios y Canchas Cubiertas	1,00
16	10	Parques y Plazas Públicas	1,00
16	11	Salas de Reuniones-Exposiciones	1,00
16	12	Cementerio	1,00
16	13	Comedores	1,00
17	1	Bodegas y sitios	1,00
17	2	En construcción	0,90
17	3	Áreas Afectadas	0,25
17	4	Escuelas y colegios particulares	1,40

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Art. 34. CÁLCULO DEL AVALÚO INDIVIDUAL DEL TERRENO. – Para el cálculo del valor individual del terreno se aplica la siguiente fórmula:

- **Valor_m² =** v_máximo - (((v_máximo - v_mínimo) / distancia_total) * DMax)

  Dónde:

  v_máximo= valor máximo de la manzana

  v_mínimo= valor mínimo de la manzana

  Dmax=distancia al eje de valor mayor (Valor Máximo)

  Dmin=distancia al eje de valor menor (Valor Mínimo)

  Distancia_total=Dmax+Dmin

  Valor Base= Valor_M2 * AreaTotalPredio

  Factor Uso= [(Sumatoria((FactorUso)*porcentajeArea))
  +(sumatoria((FactorUsoEspecifico) *porcentajeArea)]/2

  FactorServicios=(FactorVias+FactorAceras+FactorEnergia+FactorAlumbrado
  +FactorAgua+Fact orAlcantarillado+FactorTelefono+FactorBasura)/8

  Factor Lote Físico = (factorRelieve + FactorTopografia + FactorImplantación + FactorTipoSuelo + FactorLocalizacion)/5

  Factor Relaciones=FactorFrenteFondo*FactorArea(Condiciones dadas al momento del avalúo)

- **Avalúo Total Terreno=**[ValorBase * (((FactorUso+FactorRelaciones) / 2) * FactorServicios * FactorLoteFisico] * factorTamaño * FactorRiesgos

Art. 35. AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES. – La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

El proceso se realiza a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser avaluada a costos actualizados con precios de la localidad y los factores de ajuste según su uso. (Ver tabla 3.28). Estos valores unitarios base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo con su calidad y valor.

Tabla 0.28. Catálogo de valores de materiales constructivos de las edificaciones con sus factores de ajuste según su uso.

CATÁLOGO DE VALORES Y FACTORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS SEGÚN SU USO									
ID	NOMBRE DEL MATERIAL	COSTO MATERIAL	FACT. VIGAS	FACT. COLUM	FACT. PARDES	FACT. ENTREP.	FACT. CUBIE.	FACT. ACAB.	OBSERV.
1	NO TIENE	$ 1,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,2000	SE MANTIENE
2	ADOBE	$ 14,00	0,9600	1,0100	1,2600	1,4400	1,0000	1,0800	SE MANTIENE
3	ALUMINIO	$ 48,61	1,1520	12,0960	1,8200	1,5600	1,6000	1,4400	SE MANTIENE
4	ASBESTO – FI BRO CEMENTO	$ 29,58	0,9504	0,9979	1,4000	1,2000	1,0000	1,5000	SE ARCHIVA
5	BAHAREQU E	$ 22,00	1,0560	11,0880	1,4000	1,3200	1,0000	1,0800	SE MANTIENE
6	BALDOSA	$ 27,28	1,1520	12,0960	1,8200	1,5600	1,4000	1,4400	SE ARCHIVA
7	BLOQUE	$ 35,00	1,0560	11,0880	1,5000	1,4640	1,0000	1,2000	SE MANTIENE
8	CAÑA	$ 7,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,2600	SE MANTIENE
9	CEM ENTO	$ 30,00	1,0560	11,0880	1,3800	1,5000	1,2500	1,3200	SE ARCHIVA
10	CERAMICA - BALDOSA	$ 33,00	1,2480	13,1040	1,9600	1,6800	1,5000	1,5600	SE MODIFICA NOMBRE
11	HIERRO	$ 40,00	1,1520	12,0960	1,3400	1,3200	1,4000	1,4400	SE ARCHIVA

CATÁLOGO DE VALORES Y FACTORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS SEGÚN SU USO									
ID	NOMBRE DEL MATERIAL	COSTO MATERIAL	FACT. VIGAS	FACT. COLUM	FACT. PARDES	FACT. ENTREP.	FACT. CUBIE.	FACT. ACAB.	OBSERV.
12	HORMIGON ARMADO	$ 65,00	1,1520	1,1500	1,6000	1,5000	1,4500	1,4400	SE MANTIENE
13	LADRILLO	$ 40,00	1,1520	12,0960	1,5000	1,5000	1,2500	1,3200	SE MANTIENE
14	MADERA	$ 23,00	1,0560	1,0080	1,3700	1,2000	1,0000	1,2000	SE MANTIENE
15	PAJA/PALMA	$ 5,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	0,9600	SE MANTIENE
16	PARQUET	$ 16,70	1,2480	13,1040	1,8200	1,5000	1,0000	1,3200	SE MANTIENE
17	PIEDRA	$ 28,00	1,1520	12,0960	1,7500	1,5000	1,3000	1,3200	SE MANTIENE
18	TEJA	$ 22,00	0,9600	1,0080	1,5400	1,2000	1,1500	1,3200	SE ARCHIVA
19	TIERRA	$ 10,00	0,9600	1,0080	1,2600	1,2000	1,0000	1,0800	SE MANTIENE
20	VINIL	$ 37,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,4760	SE MANTIENE
21	YESO	$ 10,72	0,9600	1,0080	1,4000	1,3200	1,0000	1,3440	SE MANTIENE
22	ZING	$ 13,07	0,9600	1,0080	1,4000	1,1400	1,1000	1,2000	SE MANTIENE
23	TEJA VIDRIADA	$ 26,90	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,2000	1,5600	SE MANTIENE
24	OTRO	$ 15,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,2000	SE MANTIENE
25	PLYCEM	$ 15,35	0,9600	1,0080	1,4000	1,4400	1,3000	1,5600	SE ARCHIVA
26	MADERA FINA O LUJOSA	$ 34,00	1,2480	13,1040	1,8900	1,6200	1,4000	1,6200	SE MODIFICA NOMBRE
27	TEJA COMUN	$ 18,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,1500	1,2000	SE MANTIENE
28	TAPIAL	$ 18,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,3200	SE MANTIENE
29	MARMOL	$ 55,00	1,4400	1,5120	2,2400	1,9200	1,6000	1,7160	SE MANTIENE
30	DUELA	$ 17,00	1,0560	11,0880	1,7500	1,5000	1,2000	1,5000	SE MANTIENE
31	TABLA CEPILLADA	$ 10,00	1,0560	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,2000	SE MANTIENE
32	HIERRO - MADERA	$ 28,00	1,2480	1,2600	1,6800	1,4400	1,2000	1,5000	SE ARCHIVA
33	ENROLLABLE	$ 34,00	0.96	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,3800	SE ARCHIVA
34	MADERA MALLA	$ 24,00	1,0560	11,0880	1,5400	1,3200	1,1000	1,2600	SE ARCHIVA
35	MORTERO DE CEMENTO	$ 20,00	1,0560	11,0880	1,5400	1,3200	1,1000	1,3200	SE MODIFICA NOMBRE
36	AZULEJO	$ 33,00	0,9600	1,0080	1,7500	1,5000	1,3000	1,4640	SE MANTIENE
37	CHAMPEADO	$ 17,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,2000	SE ARCHIVA
38	FIBRA	$ 85,00	1,9200	2,0160	2,8000	2,4000	2,0000	1,8480	SE ARCHIVA
39	TEJUELO	$ 19,00	1,0560	1,0080	1,6800	1,3200	1,1000	1,4400	SE ARCHIVA
40	HORMIGON SIMPLE	$ 60,00	1,0560	11,0880	1,5400	1,3200	1,2000	1,2000	SE MANTIENE
50	ETERNIT	$ 15,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,1000	1,3200	SE MANTIENE
51	MORTERO DE CEMENTO	$ 30,00	1,0560	11,0880	1,3800	1,5000	1,2500	1,3200	SE AGREGA
52	ACERO	$ 45,00	1,1520	12,0960	1,3400	1,3200	1,4000	1,4400	SE AGREGA
53	PERFILES ESTRUCTURALES DE ACERO	$ 45,00	1,1520	12,0960	1,3400	1,3200	1,4000	1,4400	SE AGREGA
54	PANEL DE TECHO GALVALUMEN	$ 15,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,1400	1,1000	1,3200	SE AGREGA
55	PANEL DE FIBROCEMENTO	$ 29,58	0,9504	0,9979	1,4000	1,2000	1,0000	1,5000	SE AGREGA
56	PVC	$ 25,00	0,9600	1,0080	1,4000	1,2000	1,0000	1,4760	SE AGREGA
57	BALDOSA DE TERRACOTA	$ 25,00	1,1520	12,0960	1,5000	1,5000	1,2500	1,3200	SE AGREGA
58	BALDOSA HIDRAULICA	$ 27,28	1,1520	12,0960	1,8200	1,5600	1,4000	1,4400	SE AGREGA

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Art. 36. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES. – Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el cantón Camilo Ponce Enríquez, son los que constan en los cuadros siguientes, los mismos que se aplicarán para cada caso específico. (Ver tablas 3.29 – 3.38).

a) CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Tabla 0.29. Corrección 1 - Instalaciones Sanitarias

CORRECCIÓN1: INSTALACIONES SANITARIAS		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1,00

CORRECCIÓN1: INSTALACIONES SANITARIAS		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
2	No tiene	0,40
3	Pozo Ciego	0,55
4	Aguas Servidas	0,80
5	Aguas Lluvias	0,90
6	Red Combinada	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.30. Corrección 2-Nro. De baños

CORRECCIÓN 2: NRO. DE BAÑOS		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1,0000
2	No tiene	0,1500
3	Tiene 1 baños	0,1875
4	Tiene 2 baños	0,2188
5	Tiene 3 baños	0,3303
6	Tiene 4 baños	0,4382
7	Más de 4 baños	0,5570
8	Medio Baño	0,1406
9	Letrina	0,0655
10	Común	0,0938

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.31. Corrección 3-Instalaciones Especiales

CORRECCIÓN 3: INSTALACIONES ESPECIALES		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	1,0
2	Ascensor	2,5
9	Circuito cerrado de televisión	2,5
10	Montacargas	1,5
11	Sistema alternativo de energía eléctrica	2,0
12	Sistema central de aire acondicionado	2,0
13	Sistema contra incendio	2,5
14	Sistema de gas centralizado	2,0
15	Sistema de ventilación mecánica	1,5
16	Sistema de voz y datos	1,5

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.32. Corrección 4 - Instalaciones Eléctricas

CORRECCIÓN 4: INSTALACIONES ELÉCTRICAS		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1,00
2	No tiene	0,80
3	Alambre exterior	0,93
4	Tubería Exterior	0,96
5	Empotrados	1,00
6	Otro	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

b) CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE PRIMER GRADO

De los criterios anteriores los coeficientes de corrección serán de inmediata aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de primer grado).

Tabla 0.33. Coeficientes de depreciación por tipo de terminados de las edificaciones.

DEPRECIACIÓN POR EL TIPO DE TERMINADO		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	De lujo	1,20

DEPRECIACIÓN POR EL TIPO DE TERMINADO		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
2	Muy bueno	1,10
3	Normal	1,00
4	Regular	0,75
5	Malo	0,60
6	Pésimo	0,55
7	No Tiene	0,50
8	Sin información	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.224. Coeficientes de depreciación por estado de conservación de las edificaciones.

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Bueno	1,00
2	Regular	0,87
3	Malo	0,60
4	Obsoleto	0,30
5	En construcción	0,25
6	A reparar	0,20
7	Otro	1,00
8	Sin información	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.35. Coeficientes de depreciación por habitabilidad de las edificaciones.

FACTOR TERMINADO		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1,0
2	Habitable	1,0
3	No Habitable	0,6

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.36. Coeficientes de depreciación por antigüedad (Edad de las edificaciones).

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)		
DESDE (AÑOS)	HASTA(AÑOS)	FACTOR
0	3	0,98
3	6	0,93
6	10	0,88
10	15	0,83
15	20	0,78
20	25	0,73
25	30	0,70
30	35	0,65
35	40	0,60
40	50	0,55
Más de 50		0,49

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.237. Coeficientes de depreciación por tamaño de piso de la edificación.

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)		
DESDE (AÑOS)	HASTA(AÑOS)	FACTOR
0	120	1,00
120	210	0,92
210	9999999999999	0,82

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.248. Coeficientes de condición física de la edificación.

COEFICIENTES DE CONDICIÓN FÍSICA DE LAS EDIFICACIONES		
CÓDIGO	CONDICIÓN FÍSICA	FACTOR
1	En acabados	0,80
2	En estructura	0,40
3	Terminada	1,00
4	Reconstruida	0,95

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 – 2027

Art. 37. CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN. – El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

- **Valor m² Construcción =** Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura.

- **Avalúo Piso Construcción =** (Valor M2 Construcción * AreaPiso) * FactorTamaño *FactorTerminados

- **Avalúo Final Piso =** (AvaluoPisoConstrucción) * (((factorAcabados + factorInstalaciones) / 2) * factorEstado) * depreciación

- **Avalúo Total Construcción =** Sumatoria de Avalúos Individuales de cada piso.

SECCIÓN II

2.6.2 DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 38. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. – La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 39. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. – Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano se aplicará la tarifa del **1.25x1000** mil del Avalúo Comercial Municipal.

El porcentaje determinado está enmarcado en el rango establecido en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el que establece que el 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.

Art. 40. LIQUIDACIÓN ACUMULADA. – Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

CAPITULO IV

VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES RURALES

SECCIÓN I

2.7.1 VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES RURALES

Art. 41. VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. – Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra rural, los factores de aumento o

reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación.

Cabe señalar que los valores que constan en el mapa anexo de Valor del Suelo Rural, constituyen precios referenciales de cada una de las zonas de valor del área rural, en las que se incluyen los valores máximos y mínimos. Por tanto, en la aplicación se debe considerar el Mapa de Valor del Suelo Rural para los predios rurales. De esta forma, se asignará valores diferenciados entre sí de acuerdo a la dinámica del mercado de tierras, su tipo de suelo específico, sus servicios, características intrínsecas y considerando las particularidades de cada localidad, los cuales servirán para establecer el avaluó y la emisión de impuestos.

Art. 42. CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS PREDIOS DEL ÁREA RÚSTICA. – Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas rurales del cantón, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada sector donde se ubica cada predio o parcela, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

Para el avaluó general masivo de las propiedades rústicas del cantón Camilo Ponce Enríquez, al valor base del terreno, se aplicará los siguientes factores de ajuste de acuerdo con los datos disponibles en la base de datos catastral (ver tablas 3.39 a 3.55)

a) FACTORES POR VÍAS

Tabla 0.39. Coeficientes de Corrección por Tipo de acceso al Lote – Vías (Tacl)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE - VIAS (Tacl)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Camino Peatonal / Herradura	0,90
2	Carrozable	1,00
3	Carrozable con Peaje	1,05

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.40. Coeficientes de Corrección de camino peatonal /herradura.

COEFICIENTES DE CAMINO PEATONAL / HERRADURA			
CÓDIGO	**SUB CÓDIGO**	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	1	Camino Peatonal / Herradura Primer Orden	1,00
1	2	Camino Peatonal / Herradura Segundo Orden	0,96
1	3	Camino Peatonal/ Herradura Tercer Orden	0,93

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.41. Coeficientes de Corrección de camino carrozable.

COEFICIENTES DE CARROZABLE			
CÓDIGO	**SUB CÓDIGO**	**NOMBRE**	**FACTOR**
2	1	Carrozable - Primer Orden	1,00
2	2	Carrozable - Segundo Orden	0,96
2	3	Carrozable - Tercer Orden	0,93

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.42. Coeficientes de Corrección de camino carrozable con peaje.

COEFICIENTES DE CARROZABLE CON PEAJE			
CÓDIGO	**SUB CÓDIGO**	**NOMBRE**	**FACTOR**
3	1	Carrozable con Peaje - Primer Orden	1,00

3	2	Carrozable con Peaje - Segundo Orden	0,96

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

b) FACTORES POR CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Tabla 0.253. Coeficientes de Corrección por Drenaje

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR DRENAJE		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	Ninguno	0,80
3	Propio	1,00
4	Comunal	0,96
5	Natural	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.264. Coeficientes de Corrección por Tipo de Erosión.

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE EROSIÓN		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No tiene	1,00
3	Baja	0,92
4	Moderada	0,75
5	Alta	0,60

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.275. Coeficientes de Corrección por Tipo de Riesgo.

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE RIESGOS		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	No tiene	1,0
2	Falla geológica leve	0,8
3	Zona inundable <50%	0,9
4	Zona de deslizamiento leve	0,8
5	Falla geológica Moderada	0,8
6	Falla geológica grave	0,8

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.286. Coeficientes de Corrección por Tamaño del Lote (Ttal).

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)			
CÓDIGO	**DESDE (M2)**	**HASTA (M2)**	**FACTOR**
1	0	500	1.78-1
2	500.01	1000	1.57-1.05
3	1000.01	2000	1.36-0.95
4	2000.01	2500	1.18-0.94
5	2500.01	5000	1.09-0.93
6	5000.01	10000	1
7	10000.01	50000	1
8	50000.01	100000	0.91
9	100000.01	200000	0.82
10	> 200000.01	-	0.73

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

c) FACTORES POR USO DE SUELO

Tabla 0.47. Coeficiente de corrección por uso de suelo (destino económico).

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO (Tus)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Agrícola	1,1
2	Ganadero	1,1
3	Forestal	0,9
4	Industrial	2,0

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO (Tus)		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
5	Minero no metálico	8,0
6	Minero metálico	12,0
7	Recreacional	0,8
8	Habitacional	0,9
9	Comercial	2,0
10	Agrícola minifundio	1,1
11	Avícola	1,2
12	Agrícola Ganadero	1,0
13	Agrícola Forestal	1,0
14	Ganadero Forestal	1,0
15	Agrícola Ganadero forestal	1,0
16	Educacional	1,0
17	Religioso	1,0
18	Salud	1,0
19	Militar	1,0
20	Bioacuatico	1,0
21	Agrícola bioacuático	1,0
22	Ganadero bioacuático	1,0
23	Forestal bioacuático	1,0
24	Agrícola bioacuático ganadero	1,0
25	Agrícola bioacuático forestal	1,0
26	Ganadero forestal bioacuático	1,0
27	Agrícola avícola	1,0
28	Agrícola ganadero avícola	1,0
29	Ganadero industrial	2,2
30	Agrícola industrial	1,6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuático	1,0
32	Reserva ecológica	0,2

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.48. Coeficientes de Corrección por Uso de Suelo Rural según el área de ocupación.

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)			
CÓDIGO	DESDE (M2)	HASTA (M2)	FACTOR
1	0	2500	1,10
2	2500.01	5000	1,05
3	5000.01	10000	1,02
4	10000.01	50000	1,01
5	50000.01	100000	1,00
6	100000.01	200000	0,90
7	200000.01	500000	0,85
8	500000.01	1000000	0,70
9	1000000.01	5000000	0,68
10	5000000.01	10000000000	0,65

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.299. Coeficientes de Corrección por Uso de Suelo Rural.

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO RURAL		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Pastos artificiales	1,00
2	Pastos naturales	1,05
3	Bosque Natural	0,80
4	Plantación forestal	0,85
5	Chaparro y otros	0,85
6	Páramo, pajonal	0,80
7	Invernaderos (cultivos)	1,10
8	Otros (especifique)	1,00
9	Minería	1,20
10	Cultivos ciclo corto – barbecho	1,00
11	Lagunas represas y riego	1,00
12	Cultivos permanentes	1,00
13	Sin cultivos	1,25
14	Construcc. e Instalac	0,90
15	Áreas verdes municipales	1,00
16	Ganadería	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.50. Coeficientes de Corrección por Tipo de Riego

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE RIEGO		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	No tiene	0,89
3	Tiene propio	1,05
4	Tiene comunal	1,00
5	Tiene de otro lado	0,95
6	Vecinal	1,00

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.51. Coeficientes de Corrección por Tipo de Fuente de Riego

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE FUENTE DE RIEGO		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	Canal	1,05
3	Río / Quebrada	1,00
4	Vertiente	0,98
5	Reservorio	1,10
6	Bombas	0,96
7	Otro	0,96

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.52. Coeficiente de corrección por tipo de método de riego

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO MÉTODO DE RIEGO		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,0
2	Gravedad (canal)	1,0
3	Aspersión	0,9
4	Goteo	1,1
5	Otro	1,0

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.303. Coeficientes de Corrección por Uso de Suelo

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1,00
2	Canal de tierra	1,00
3	Canal revestido	1,05
4	Tubería	1,00
5	Reservorio	1,10

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.314. Coeficientes de Corrección por tipo aptitud agrícola

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN TIPO APTITUD AGRÍCOLA		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**FACTOR**
1	Sin información	1
2	Apto para agricultura	1
3	Más de 50% para agricultura	0,50
4	Menos del 50% para agricultura	0,30
5	No apto para agricultura	0,10

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Tabla 0.325. Coeficientes de Corrección por tipo forma

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN TIPO FORMA		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1
2	Ninguno	1
3	Regular	1
4	Irregular	0,95
5	Muy Irregular	0,90

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

Art. 43. CÁLCULO DEL AVALÚO INDIVIDUAL DEL TERRENO. – Para el cálculo del valor del terreno en el suelo rural se aplica la siguiente fórmula:

Valor de Terreno = ((Valor Base x Superficie) x factores de Afectación) x Factor Riesgos

VT= S x Vb x Fa x R

Dónde:

- **S=** Superficie en Ha.
- **VT=** Valor Individual del Terreno
- **Vb=** Valor Base del Predio (Según clasificación de tipo de suelos para cada sector).
- **Fa=** Promedio Factores de Afectación (sin considerar el factor Riesgos).
- **Fa=** FaTop x FaAgr x FaLoc x FaUso x FaOcup x FaSer.
- **R=** Factor Riesgos.

Art. 44. AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RÚSTICA. – Se considera el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana**.**

SECCIÓN II

2.7.2 DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 45. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. – La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 46. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. – Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del **1.25x1000** mil del Avalúo Comercial Municipal.

El porcentaje determinado están enmarcado en el rango establecido en el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el que establece que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos 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.

Art. 47. TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. – Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se

deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe o la Jefa de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 48. FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. – El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

CAPITULO V

DEL PROCESO TRIBUTARIO

SECCIÓN I

2.8.1 IMPUESTO PREDIAL

Art. 49. PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el bajo a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Tabla 0.33. Porcentaje de Descuento según la fecha de Pago.

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

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 50. NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios sobre el valor del avalúo vigente.

Art. 51. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7 y Art.33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 52. EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 53. LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 54. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 55. INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

SECCIÓN III

2.8.2 DE LOS RECLAMOS Y BAJAS AL IMPUESTO PREDIAL

Art. 56. DEDUCCIONES, BAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 57. DE LAS EXENCIONES DE IMPUESTOS Y BAJAS. – Se tomarán en cuenta las contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización (COOTAD); artículo 503 deducciones tributarias; artículo 509, exenciones de impuestos; y, artículo 510, exenciones temporales; además en las siguientes condiciones:

a) Así mismo, toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedentes.

Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas solo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos (Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, artículo 14 De las exoneraciones).

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

b) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. (Ley Orgánica de las Discapacidades Artículo 75.- Impuesto Predial).

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

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

Cuando por desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento (20%) del valor de un predio o de su negocio instalado en dicha propiedad, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida, basado en el informe técnico de la Unidad de Gestión de Riesgos.

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

Art. 58. RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS. – Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

Una vez que los contribuyentes hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán formular sus reclamos ante la Dirección Financiera, cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto; o a la Unidad de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, la Unidad de Avalúos y Catastros atenderán el reclamo en un término de treinta días, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite. Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente, el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 59. 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 Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

SECCIÓN IV

SANCIONES Y MULTAS

Art. 60. SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 61. DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/O NO TERMINADAS. – El avalúo de la propiedad en predios urbanos y rurales comunitarios en desarrollo urbanístico con edificaciones no terminadas y solares no edificados se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

a) Predio con edificación no terminada que no sea habitada aún o esté inconclusa. - Se determinará el avalúo de la propiedad, en función a la suma del avalúo del solar más el avalúo de lo edificado, a la fecha del levantamiento de la información; y,

b) Predio sin edificación. - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando otros sistemas constructivos adicionales, si los hubiere; y, lo contemplado en el artículo 507 del COOTAD -impuesto a los inmuebles no edificados-. Se establece un recargo anual del dos por mil (2x1000) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

c) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas y dentro de los límites del suelo urbano, esto es, aquellas que cuenten con todos los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales por franjas de protección y a aquellos predios que presenten algún tipo de afectación por reserva de suelo establecido en planes complementarios sancionados por sus correspondientes ordenanzas.

d) El recargo no afectará a aquellos inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, siempre y cuando presente los respectivos permisos para el funcionamiento de la actividad. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del

sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

e) Cuando por una situación de riesgo natural, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

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

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

g) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

h) Para condominios o propiedades horizontales. - Deberá considerarse lo establecido en el artículo 506 del COOTAD, en el que establece: "Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios debido al valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno".

i) Predios sin edificación en zonas de promoción inmediata.- 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-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

- El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades cuyas construcciones son consideradas obsoletas.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

TÍTULO IV

3 DEL PROCESO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Art. 62. DE LOS PROPIETARIOS. – Toda persona, natural o jurídica, que, de cualquier forma, legal, adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Unidad de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro 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.

Art. 63. DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. – Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD, y en esta ordenanza, los directores de las áreas Municipales, los notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón Camilo Ponce Enríquez, deberá 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 les presente:

1. Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros.
2. Certificado de no adeudar al Gad Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
3. Aprobación de fraccionamiento/unificación, aprobación de levantamiento planimétrico, o Informe de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS), emitido por la Unidad de control Municipal, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
4. Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

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

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

El Registro de la Propiedad del cantón enviará a la Unidad de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del GAD Municipal un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

a) Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior.

b) Particiones entre condominios.

c) Adjudicaciones por remate y otras causas.

d) Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente al Jefe o la Jefa de Avalúos y Catastros. Los Directores Municipales, deberán de manera mensual enviar en reportes en físico y digital, aquella información que afecte la información catastral.

Art. 64. 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 dentro del cantón de Camilo Ponce Enríquez, está obligado a catastrarla en la Unidad de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor a 30 días laborables contados desde la inscripción en la Registraduría de la propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, de no hacerlo, se sujetará a las sanciones que el GAD Municipal disponga para el efecto.

Cuando la actualización en el catastro de la realice presentando una escritura en la que haya 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 Camilo Ponce Enríquez.

CAPÍTULO II

DE LOS TRÁMITES

SECCIÓN I

3.2.1 TIPOS DE TRÁMITES

Art. 65. DE LOS TRÁMITES Y REQUISITOS DE LA UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS.– La Unidad de Avalúos y Catastros, con el objetivo de mantener actualizada la información territorial de todo el cantón y mejorar la toma de decisiones relacionadas con cada uno de los predios existentes, su valoración adecuada y la determinación justa de los tributos que deben pagar los propietarios, ofrece una serie de trámites y servicios esenciales para el beneficio de la ciudadanía. Estos trámites y servicios incluyen:

a) **TRASPASO DE DOMINIO:** este trámite permite al titular del predio solicitar una actualización de propietario en el sistema alfanumérico catastral.

b) **INGRESO DE PREDIOS AL CATASTRO:** el trámite permite a los ciudadanos registrar su predio por primera vez en el sistema alfanumérico y obtener su respectiva clave catastral URBANA O RÚSTICA, ya sean estos por:

1. Predios por omisión.
2. Predios por adjudicaciones.
3. Desmembramiento por orden judicial.
4. Lotizaciones.
5. Parcelaciones.
6. Unificaciones
7. Prescripción adquisitiva.
8. Fraccionamientos debidamente registrados (GAD).

c) ACTUALIZACIÓN O RECTIFICACIÓN DE DATOS DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN: este trámite permite al titular del predio solicitar una actualización y/o rectificación en el sistema alfanumérico catastral de los siguientes datos:

1. Área de terreno.
2. Claves catastrales (099-fichas catastro anterior).
3. Área de construcción.
4. Dirección: nombre de vía y/o numeración de vivienda.
5. Frente.
6. Datos en general.

Estos datos serán validados exclusivamente mediante inspección en sitio.

d) EMISIÓN DE CERTIFICADOS (CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL, CANON DE ARRENDAMIENTO Y UBICACIÓN): el trámite permite a la ciudadanía obtener:

- Certificado de Avalúo de su propiedad
- Certificado de Canon de Arrendamiento de una propiedad requerida.
- Certificado de Ubicación de su propiedad.

La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble, del cantón, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al contribuyente, la Unidad de Avalúos y Catastros entregará la certificación solicitada en el término del tercer día laborable, contados a partir del ingreso de su solicitud y de que los datos del predio estén debidamente actualizados, y 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 sus edificaciones, que consten en el registro catastral, aprobados mediante la presente ordenanza por el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez.

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

Para el trámite de uso de suelo, deberá anexar como habilitante el certificado de canon arrendatario, conforme disposiciones de Ley de Inquilinato.

e) SOLICITUD DE REVISIÓN DE DATOS Y RECLAMOS: el trámite permite a los ciudadanos solicitar una revisión, análisis, ratificación y actualización de datos en el sistema catastral por:

1. Duplicación de claves catastrales.
2. Por cambio de catastro rural a urbano o viceversa.
3. Áreas de terreno y/o construcción.
4. Avalúo de la construcción y/o terreno.
5. Ausencia de titularidad de dominio de predios.

f) REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES MOSTRENCOS: El trámite permite al posesionario de un bien solicitar la regularización de

bienes inmuebles mostrencos que se encuentren en posesión por un lapso mínimo de cinco años y que se sean susceptibles a ser adjudicados. Este trámite se lleva en conjunto con las unidades de Gestión de Riesgos y Control Municipal, bajo la observancia de la Dirección de Control Municipal y Tránsito.

SECCIÓN II

3.2.2 REQUISITOS DE LOS TRÁMITES

Art. 66. REQUISITOS DE LOS TRÁMITES. – Debido a que cada tramite está dirigido a solventar un requerimiento específico es necesario presentar insumos dirigidos para cada trámite. A continuación, se presentan los requisitos para los procesos descritos en el Art. 65 (ver tabla 4.1).

Tabla 3.1. Requisitos de los trámites de la Unidad de Avalúos y Catastros

REQUISITOS DE LOS TRÁMITES	
TIPO DE TRÁMITE	**REQUISITOS**
ACTUALIZACIÓN DE PROPIETARIO	1. Formulario de solicitud dirigido al Jefe o Jefa de la Unidad de Avalúos y Catastros. 2. Copia de la cédula de ciudadanía, RUC o Pasaporte y certificado de votación, en el caso de no haber votado se deberá justificar en el CNE para poder tener el registro en el dinardap. 3. Copia de escritura legalmente inscrita en el registro de la propiedad. 4. Para cambio de nombre en caso de varios propietarios: deberán presentar una carta de autorización de los copropietarios, dentro de la cual se indique el nombre del representante al cual se hará el respectivo registro en la clave catastral. 5. Certificado original de no adeudar al GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez.
INGRESO DE PREDIOS AL CATASTRO	1. Formulario de solicitud dirigido al director de Control Municipal y Transito. 2. Copia de la cédula de ciudadanía, RUC o Pasaporte y certificado de votación, en el caso de no haber votado se deberá justificar en el CNE para poder tener el registro en el dinardap. 3. Copia de escritura legalmente inscrita en el registro de la propiedad o de protocolización de providencia de adjudicación, unificación o fraccionamiento; / Sentencia de Juez protocolizada (prescripción). 4. Plano de levantamiento planimétrico geo referenciado en formato impreso y digital coordenadas WGS84, con firma de responsabilidad del profesional. 5. Copia del certificado actualizado de ventas y gravámenes de cada uno de los predios involucrados. 6. Certificado original de no adeudar al GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez. 7. Para unificaciones, de ser el caso, si en el proceso de unificación interviniesen dos o más propietarios distintos, es necesario presentar un documento de "ACUERDO DE LA UNIFICACIÓN" donde se manifieste quien será el representante del predio unificado, es decir a nombre de quién saldrá la carta de pago
	1. Formulario de solicitud dirigido al director de Control Municipal y Transito. 2. Copia de la cédula de ciudadanía, RUC o Pasaporte y certificado de votación, en el caso de no haber votado se deberá justificar en el CNE para poder tener el registro en el dinardap.

REQUISITOS DE LOS TRÁMITES	
TIPO DE TRÁMITE	**REQUISITOS**
ACTUALIZACIÓN O RECTIFICACIÓN DE DATOS DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN	3. Copia de escritura legalmente inscrita en el registro de la propiedad. 4. Plano de levantamiento planimétrico geo referenciado en formato impreso y digital coordenadas WGS84, con firma de responsabilidad del profesional. 5. En caso de no ser el propietario deberá presentar una carta de autorización suscrita por el propietario, en la que se indique que está facultado para actuar en su nombre y representación. 6. Copia del certificado actualizado de ventas y gravámenes de cada uno de los predios involucrados. 7. Certificado original de no adeudar al GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez.
EMISIÓN DE CERTIFICADOS	1. Formulario de solicitud dirigido al Jefe o Jefa de la Unidad de Avalúos y Catastros. 2. Copia de la cédula de ciudadanía, RUC o Pasaporte y certificado de votación, en el caso de no haber votado se deberá justificar en el CNE para poder tener el registro en el dinardap. 3. Copia de escritura legalmente inscrita en el registro de la propiedad. 4. En caso de no ser el propietario deberá presentar una carta de autorización suscrita por el propietario, en la que se indique que está facultado para actuar en su nombre y representación. 5. Certificado original de no adeudar al GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez y serie "E".
CERTIFICACION DE UBICACIÓN PREDIAL	1. Formulario de solicitud dirigido al director de Control Municipal y Transito. 2. Copia de la cédula de ciudadanía, RUC o Pasaporte y certificado de votación, en el caso de no haber votado se deberá justificar en el CNE para poder tener el registro en el dinardap. 3. Copia de escritura legalmente inscrita en el registro de la propiedad o Declaración Juramentada, en el caso de ser posesionario. 4. Plano de levantamiento planimétrico geo referenciado en formato impreso y digital coordenadas WGS84, con firma de responsabilidad del profesional. 5. Copia del certificado actualizado de ventas y gravámenes de cada uno de los predios involucrados. 6. En caso de no ser el propietario deberá presentar una carta de autorización suscrita por el propietario, en la que se indique que está facultado para actuar en su nombre y representación. 7. Certificado original de no adeudar al GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez y serie "n".
SOLICITUD DE REVISIÓN DE DATOS Y RECLAMOS	1. Formulario de solicitud dirigido al Jefe o Jefa de la Unidad de Avalúos y Catastros. 2. Copia de la cédula de ciudadanía, RUC o Pasaporte y certificado de votación, en el caso de no haber votado se deberá justificar en el CNE para poder tener el registro en el dinardap. 3. Copia de escritura legalmente inscrita en el registro de la propiedad. 4. Plano de levantamiento planimétrico geo referenciado en formato impreso y digital coordenadas WGS84, con firma de responsabilidad del profesional, cuando el caso lo amerite.

REQUISITOS DE LOS TRÁMITES	
TIPO DE TRÁMITE	**REQUISITOS**
REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES MOSTRENCOS	1. Solicitud de REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES MONSTRENCO dirigida al Alcalde a Alcaldesa. 8. Certificado original de no adeudar al GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez. 2. Plano de levantamiento planimétrico debidamente geo referenciado del predio objeto del trámite en formato impreso (PDF) y en digital coordenadas WGS84, en el formato y especificaciones establecidas por el GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez. 3. Declaración Juramentada ante un Notario, en la que conste: - Modo de adquisición del predio - Tiempo de posesión pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida sobre el predio, que deberá ser como mínimo 5 años. - Declaración expresa en la que se indique: que el predio carece de título de dominio, que no existe controversia en cuanto a la posesión y linderos del predio, que asume la responsabilidad civil y penal por la información que se declara y que en caso de adjudicarse el predio a los solicitantes, aquello no exime de todas las afecciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento del GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez y de las limitaciones de su uso; y, que libera de responsabilidad al GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez por el acto de adjudicación. - Insertar en la declaración el levantamiento planimétrico/ topográfico del predio objeto del trámite. 4. En caso de comparecer una tercera persona se adjuntará la respectiva autorización

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 - 2027.

SECCIÓN III

3.2.3 DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS

Art. 67. LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS. – Los trámites catastrales para la actualización y mantenimiento de los datos cartográficos catastrales deben motivarse a través de levantamientos planimétricos entregados a la Unidad de Avalúos y Catastros en formato digital y físico. Estos archivos se almacenarán en un repositorio pasivo de información digital que sustentará la actualización y el mantenimiento catastral efectuado, dicho repositorio formará parte del Sistema de Información Local Municipal (SIG, e-GOB).

Art. 68. REVISIÓN Y APROBACIÓN DE LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS. – Es el proceso mediante el cual se examinan y validan la precisión y la conformidad de un levantamiento planimétrico presentado por un profesional. Este proceso es fundamental para garantizar la integridad y la exactitud de la información registrada en el catastro del cantón. La aprobación de un levantamiento planimétrico es esencial para llevar a cabo actualizaciones y transacciones relacionadas con la propiedad (ver tabla 4.2).

Las actualizaciones se realizarán exclusivamente con las aprobaciones de levantamiento planimétrico, que incluye el registro manual de avalúo (individuales), salvo casos particulares que considere esta dependencia (líneas de fábrica).

En el caso de existir variaciones de áreas entre el levantamiento planimétrico y el título de dominio, el usuario deberá cumplir los artículos estipulados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, Capítulo XIV, Sección II, del Art.242 al Art. 249. Mientras se da cumplimiento a la normativa vigente. Se registrará los datos existentes en las escrituras públicas debidamente inscritas y el error técnico permitido.

Todo trámite que requiera de un avalúo actualizado deberá anexar la aprobación de levantamiento planimétrico vigente.

Tabla 3.2. Tipos de trámites que requieren levantamientos planimétricos

TIPOS DE TRÁMITES QUE REQUIEREN LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS	
TRÁMITES APROBADOS POR LA UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS	**TRÁMITES APROBADOS POR LA DIRECCIÓN DE CONTROL MUNICIPAL Y TRÁNSITO**
- Ingreso de predios al catastro. - Actualización o rectificación de datos del terreno y la construcción.	- Regularización y adjudicación administrativa de bienes mostrencos. - Unificaciones. - Fraccionamientos. - Lotizaciones o urbanizaciones. - Compra venta. - Reinscripción de escrituras. - Legalización de excedentes/diferencias. - Reestructuración predial. - Adjudicación. - Permuta. - Dación de pago. - Donación. - Partición extrajudicial. - Inscripción tardía - Entre otros.

Fuente: Catastro 2025
Elaboración: Equipo Técnico GAD Municipal Administración 2023 – 2027.

CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA INSCRIPCIÓN TARDÍA

INSCRIPCIÓN TARDÍA

1. En el caso de escrituras notarizadas que no fueren inscritas, y los vendedores se encuentran vivos, deben realizar la aprobación de levantamiento planimétrico.

2. En el caso de escrituras notarizadas que no fueren inscritas, y los vendedores se encuentran fallecidos, deben realizar el trámite de Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) o línea de fábrica.

PARTICIÓN JUDICIAL

Para el trámite requirente mediante sentencia se deberá anexar:

- Informe de perito
- Archivo digital en formato DXF para actualización.

DERECHOS Y ACCIONES

- En el caso de existir variaciones de áreas, se deberá regularizar el área mediante Aclaración, en cumplimiento al Art. 244.- (ORDENANZA DE PUGS) para proceder a la emisión de certificados de venta de derechos y acciones, siempre que los porcentajes cumplan con las áreas mínimos establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGs).

CONSIDERACIONES GENERALES

En caso de tener observaciones, realizadas por el personal técnico de la Unidad de Avalúos y Catastros; el documento o levantamiento entregado, será devuelto al profesional a cargo, para que realice las correcciones que se requieran y, una vez cumplido este cometido, serán presentadas nuevamente para continuar su proceso.

Una vez aprobados los levantamientos planimétricos, deberán ser entregados a la Unidad de Avalúos y Catastros en formato físico y digital (DXF) para ser incorporados a la Cartografía del GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez.

Art. 69. DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS. – Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS 84, de proyección Datum UTM y vectorizado en formato DXF según el formato establecido por la Unidad de Avalúos y Catastros, además se lo presentará en formato físico A4 o A3 horizontal o vertical, según la escala y forma que el polígono lo requiera para una correcta lectura, y se anexará dicha información en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional Ingeniero Civil, Arquitecto, Ingeniero Cartógrafo o Topógrafo, quienes deberán estar debidamente registrados en el SENESCYT y contar con patente municipal en el cantón Camilo Ponce Enríquez.

Art. 70. EXACTITUD POSICIONAL DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO – La exactitud posicional para la cartografía básica presentada es:

a) Planimétrica. - La precisión de los objetos cartográficos se cuantificará y evaluará mediante el Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) y dependiendo de la naturaleza del catastro, este parámetro no deberá superar:

- Catastro Urbano: 0.33 metros
- Catastro Rural: 2 metros

b) El proceso de cálculo del RMS estará basado en función de la norma estadounidense "NSSDA National Standard for Spatial Data Accuracy de la Federal Geographic Data Committee (FGDC)".

c) Altimétrica. - La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la exactitud posicional de la planimetría (metros). (ASPRS Positional Accuracy Standards for Digital Geospatial Data, 2014).

El componente altimétrico no será obligatorio para considerarse al momento del levantamiento de cartografía básica con fines catastrales, ni para los datos cartográficos catastrales, sin embargo, si es que se necesita incluir este componente, deberá cumplir con las especificaciones posicionales previstas en el párrafo anterior.

Art. 71. CONTENIDO DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS – Los requisitos mínimos exigidos en todo levantamiento planimétrico que se presente para su aprobación serán:

a) Nombre del o los propietarios/s del predio.

b) Clave catastral. En caso de tener una clave catastral antigua, se deberá realizar primero el trámite de "Actualización o rectificación de datos del terreno y la construcción". Si el trámite es para ingreso del predio al catastro este campo no será necesario.

c) Información legal de predio: fecha de escritura, fecha de inscripción, número de inscripción, número de repertorio y nombre de la notaría.

d) Tipo de trámite para el que se presenta el levantamiento planimétrico.

e) Datos generales y específicos de ubicación del predio como: provincia, cantón, parroquia y comunidad/barrio/sector.

f) Firma de responsabilidad del profesional a cargo.

g) Firma de consentimiento del propietario/s. En caso de presentarse el levantamiento planimétrico para trámite de partición extrajudicial se deberá incluir la firma de consentimiento de los herederos estipulados en el documento legal correspondiente.

h) Perfil del polígono a una escala que permita la revisión clara de los puntos/hitos, medidas y ángulos del terreno, nombre de vías y de propietarios de los terrenos colindantes actuales y según las escrituras, números de predios colindantes, además de otros elementos que permitan mantener actualizado el catastro municipal (uso de suelo, pendientes predominantes, entre otros).

i) Plano de ubicación, a una escala mínima de 1:5000, correctamente orientado, comprendiendo, además, nombre de calles, vías, etc.

j) Emplazamiento de construcciones, en caso de existir.

k) Cuadro de datos de la construcción en el que consten número de pisos, área, uso estado actual, año de construcción y materialidad predominante de sus elementos constructivos.

l) Cuadro de colindantes en sitio y cuadro de área total, de afección y útil. De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los levantamientos planimétricos, éstos serán automáticamente rechazados.

m) Cuadro de coordenadas abscisas y ordenadas, en el sistema de proyección cartográfica UTM ZONA 17 SUR con elipsoide de referencia WGS 84.

n) Cuadro de firma de aprobación del técnico/s de Avalúos y Catastros. En caso de que la revisión del levantamiento planimétrico se realice en conjunto con la Unidad de Control Municipal, se deberá incluir el cuadro de firma de aprobación del Jefe/a de esta unidad y de la Dirección de Control Municipal y Tránsito.

o) Cuadro con la fecha de presentación del documento y el número de láminas que se entregan.

p) Todos los levantamientos planimétricos serán presentados con nitidez absoluta a fin de facilitar su comprensión.

Art. 72. ESPECIFICACIONES DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS. - Los datos cartográficos catastrales deben contemplar las siguientes especificaciones:

a) Ser elaborados a partir de insumos (documentos cartográficos) y/o métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen la exactitud posicional planimétrica descrita en esta norma.

b) Ser registrados en formato digital con una estructura vectorial.

c) Los datos cartográficos catastrales deben ser tipo polígono y respetar al menos las siguientes reglas topológicas: no debe existir espacios vacíos entre predios adyacentes, y tampoco existir superposición entre predios.

d) Deben estar geográficamente referidos al Sistema de Referencia SIRGAS Ecuador, que está materializado por la REGME, la RENAGE o por la red geodésica que Ecuador adopte.

e) En el caso rural, para generar el polígono catastral se procurará seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales etc.) cuando se disponga de una ortofotografía u ortoimagen satelital para escala 1:5000, o en su defecto, utilizando la cartografía básica oficial de mejor detalle que disponga el Instituto Geográfico Militar, generada al menos hasta con 10 años de anterioridad a la fecha de formación o actualización del catastro.

Art. 73. FORMULARIO CATASTRAL URBANO Y RURAL. - Se anexará al levantamiento planimétrico el formulario digital de catastro urbano o rural, según corresponda, elaborado mediante la aplicación kobotoolbox, al cual se validará la información previa al ingreso en el sistema gubernamental E-GOB. Este documento permite registrar las características actualizadas de los bienes inmuebles representados gráficamente en el levantamiento, con el fin de garantizar el registro preciso de sus componentes jurídicos y temáticos en el sistema catastral municipal, lo que facilitará la determinación acertada del hecho generador de la propiedad. El formato del formulario será establecido por la Unidad de Avalúos y Catastros. Por lo que se anexa los links para el ingreso de información del predio en estudio.

URBANO: https://ee.kobotoolbox.org/x/hcb6JpLJ

RURAL: https://ee.kobotoolbox.org/x/REwExTLx

TÍTULO V

4 DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

CAPÍTULO I

DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Art. 74. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- **ANEXO No. 01 -** Plano del valor de suelo urbano de la cabecera cantonal del cantón Camilo Ponce Enríquez.
- **ANEXO No. 02 -** Plano del valor de suelo urbano de la comunidad urbana Shumiral perteneciente al cantón Camilo Ponce Enríquez.
- **ANEXO No. 03 -** Plano del valor de suelo rural del cantón Camilo Ponce Enríquez.

CAPÍTULO II

DE LA DEROGACIÓN DE NORMAS

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

TÍTULO VI

5 DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en la gaceta, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Comuníquese y Publíquese.

Dado y firmado, en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinte y cinco.

Firmado electrónicamente por:
MAGALI MARICELA SANCHEZ GUERRERO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Magali Sánchez Guerreo
ALCALDESA DEL CANTÓN

Firmado electrónicamente por:
MARIA DEL CARMEN VILLAVICENCIO GALVAN
Validar únicamente con FirmaEC

María del C. Villavicencio G.
SECRETARIA DE CONCEJO (E)

CERTIFICO: que la, **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez, en dos sesiones Extraordinarias de fecha miércoles 24 y martes 30 de diciembre de 2025 en su orden, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial.

Camilo Ponce Enríquez, 30 de diciembre de 2025

Firmado electrónicamente por:
MARIA DEL CARMEN VILLAVICENCIO GALVAN
Validar únicamente con FirmaEC

María del C. Villavicencio G.
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ (E)

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, a los cinco días del mes de enero de 2026, de conformidad con lo prescrito en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, SANCIONO la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y**

RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027, ordeno su promulgación a través de su publicación en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez, Gaceta Oficial y Registro Oficial.

Camilo Ponce Enríquez, 05 de enero de 2026

Firmado electrónicamente por:
MAGALI MARICELA SANCHEZ GUERRERO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Magali Sánchez Guerrero
ALCALDESA DEL CANTÓN

Proveyó y firmo **"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027",** la Abogada Magali Maricela Sánchez Guerrero, Alcaldesa del GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez a los cinco días del mes de enero del año 2026.

Camilo Ponce Enríquez, 05 de enero de 2026

Firmado electrónicamente por:
MARIA DEL CARMEN VILLAVICENCIO GALVAN
Validar únicamente con FirmaEC

María del C. Villavicencio G.
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ (E)



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

ML/AM

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

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

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