

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	<b>Cantón Chinchipe: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2026 - 2027 .....</b>	<b>2</b>
009-2025	<b>Cantón San Jacinto de Yaguachi: Para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027 .....</b>	<b>35</b>



**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027 EN EL CANTON CHINCHIPE.**

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHINCHIÉ**

**CONSIDERANDO:**

- Que** el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."
- Que** en este Estado de social de derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.
- Que** el Art. 84 de la Constitución de la República establece que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.". Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta disposición.
- Que** el Art. 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*
- Que** el Art. 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;*
- Que** el Art. 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *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 art. 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos*

*autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

**Que** el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que** el Art. 265 de la CRE establece que *el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;*

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

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

**Que** el Art. 425 de la Constitución de la República establece, 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 (...), y que, 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 (...), considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;*

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

**Que** el Art. 375 de la Constitución de la República 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 georeferenciado, 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** el Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.
- Que** el Art. 715 del Código Civil, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.
- Que** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Que** el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; 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 artículo 139 del COOTAD, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.
- Que** el Art. 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el **Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP)**, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal.
- Que** el Art. 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales*, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;
- Que** de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de la aplicación tributaria se guiará por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.
- Que** conforme el Art. 6 de la norma tributaria *ibidem*, *los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...)*;
- Que** el Art. 8 de la norma tributaria *ibidem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

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

**Que** en el Artículo 147 del COOTAD, respecto al 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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará 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 georeferenciado de hábitat y vivienda**, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

**Que** las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."

**Que** según el Art. 494 del COOTAD, **las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos**, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

**Que** el Art. 495 del COOTAD establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo**. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

- Que** el Art. 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem*, determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos **y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...)**;
- Que** el Artículo 561 del COOTAD, señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas."
- Que** el Art. 65 del Código Tributario establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;*
- Que** el Art. 68 *ibidem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que** los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que** el Art. 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*
- Que** el Art. 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;
- Que** el Art. 56 de la Ley Orgánica *ibidem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de

muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;*

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

**Que** en el artículo 113 de la Ley Orgánica 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 tradicional mente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional.

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

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

**Que** según el Art. 113 de la norma jurídica de tierras rurales *ibídem*, *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 Art. 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

**Que** conforme el Art. 481.1 del COOTAD, *la titularidad no debe estar en disputa, y los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectifican y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, estando facultado el Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal*

para establecer, **mediante ordenanza**, *el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización*;

**Que** en el Art. 481.1 *ibídem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. 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*;

**Que** en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que 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.

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

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

**Que** en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, indica que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, 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, multifuncional y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

**Que** el mismo artículo 100 de la Ley Orgánica, 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 Georeferenciado 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. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

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

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

**Que** el Acuerdo Ministerial 3 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la *Norma Técnica Nacional de Catastros*, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

**Que** En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027 EN EL CANTON CHINCHIPE.**

**CAPITULO I  
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Art. 1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es el de 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.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con el correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, la Ley y la legislación cantonal.

**Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias urbanas y rurales con sus barrios urbanos.

**Art. 3.- CLASES DE LOS BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
  - i. bienes de uso público, y
  - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando existan conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

**Art. 4.- DEL CATASTRO.** - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal de Chinchipe 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.

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, 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 componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil.

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

**Art. 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.** - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

**a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL;**

La clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación catastral de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una parroquia urbana o varias parroquias urbanas, en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por doce (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

**b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, con los siguientes referentes:

- 01.- **Identificación del predio:**
- 02.- **Tenencia del predio:**
- 03.- **Descripción física del terreno:**
- 04.- **Infraestructura y servicios:**
- 05.- **Uso de suelo del predio:**
- 06.- **Descripción de las edificaciones:**

Las variables expresan los hechos existentes, a través de una selección de indicadores, que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante el levantamiento y la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

## CAPÍTULO II

### LA DETERMINACION TRIBUTARIA

#### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

**Art. 9.- DETERMINACIÓN.** - Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo 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.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios

institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

**Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - 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 de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) **El valor de las edificaciones** que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición** que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 11.- NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con 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.

**Art. 12.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Chinchipe.

**Art. 13.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos las y 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 Arts. 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

**Art. 14.- RECLAMOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán ser presentadas hasta el 30 de noviembre.

**Art. 16.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTON.-** Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic), y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

**Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 18.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.** - Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejales cantonales podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

**Art. 19.- LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO.** - 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. 20.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES-** Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- i. A Intereses;
- ii. Al Tributo; y,
- iii. 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. 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 23.- 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 y en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### **CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**Art. 24.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, según el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al 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, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

**Art. 25.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo Cantonal mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el GAD Municipal del cantón Chinchipe.

**Art. 26.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones.

**Art. 27.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos a inmuebles no edificados y adicionales en zonas de promoción inmediata;
- d) Impuesto a bienes declarados en propiedad horizontal, conforme resolución del GADM;
- e) Impuesto a bienes declarados en cuerpo cierto, de copropiedad en derechos y acciones; y,
- f) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (Art. 33, Ley de Incendios).

**Art. 28.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** -

a) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

- a. El universo de estudio;
- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón.

Con ellos se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DE LA  
PARROQUIA ZUMBA - CANTON CHINCHIPE: PROYECTO CATASTRO PREDIAL  
URBANO DE ZUMBA 2026-2027.**

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales		TOTAL	NUMERO MANZ
		Agua Potable	Alcantarillado	Energía Eléctrica	Alumbrado	Red Vial	Red Teléf.	Acera	Bordillo	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	100.00	97.60	100.00	100.00	96.35	100.00	70.25	100.00	100.00	100.00	96.42	14.00
	DEFICIT	0.00	2.40	0.00	0.00	3.65	0.00	29.75	0.00	0.00	0.00	3.58	
SH 2	COBERTURA	96.559	69.28	94.67	90.67	50.29	96.53	28.80	68.27	88.80	92.53	77.84	13.00
	DEFICIT	3.41	30.72	3.33	9.33	49.71	3.47	71.20	31.73	11.20	7.47	22.16	
SH 3	COBERTURA	91.71	50.60	93.18	85.09	29.60	68.91	10.91	28.36	62.55	89.82	61.07	10.00
	DEFICIT	8.79	49.40	6.82	14.91	70.40	31.09	89.09	71.64	37.45	10.18	38.93	
SH 4	COBERTURA	72.40	32.89	68.18	47.27	22.98	40.91	3.27	9.82	22.91	50.36	37.10	34.00
	DEFICIT	27.60	67.11	31.82	52.73	77.02	59.09	96.73	90.18	77.09	49.64	62.90	
SH 5	COBERTURA	32.62	16.77	33.90	24.10	12.48	21.35	1.20	3.60	18.10	27.+0	19.20	25.00
	DEFICIT	67.38	83.23	66.10	75.90	87.52	78.65	98.80	96.40	81.90	72.10	80.80	
SH 6	COBERTURA	17.51	5.72	13.59	7.20	8.47	7.06	0.00	0.00	2.82	12.94	7.53	33.00
	DEFICIT	82.49	94.28	86.41	92.80	91.53	92.94	100.00	100.00	97.18	87.06	92.47	
CIUDAD	COBERTURA	68.47	45.48	67.59	59.06	36.70	55.79	19.07	35.01	49.20	62.26	49.86	129
	DEFICIT	31.53	54.52	32.41	40.94	63.30	44.21	80.93	64.99	50.80	37.74	50.14	

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine **el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

VALOR M2 DE TERRENO PARROQUIA ZUMBA - CANTON CHINCHIPE: PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DE ZUMBA 2026-2027.

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1					
	9.93	250.00	8.46	213.00	14
2					
	8.22	110.00	6.92	93.00	13
3					
	6.79	120.00	5.32	78.00	10
4					
	5.25	90.00	3.88	67.00	34
5					
	3.77	50.00	2.24	30.00	25
6	2.18	40.00	0.70	13.00	33

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m<sup>2</sup>, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

#### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA <i>Agua Potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía Eléctrica</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93

Las	Aceras Bordillos Teléfono Recolección de Basura Aseo de Calles	
-----	--	--

particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

El producto resultado de los factores parciales que esté registrado en la ficha predial dependiendo de cada indicador asignado, corresponderá al Factor de Afectación Total del suelo.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL Fa = FACTOR DE AFECTACION S = SUPERFICIE DEL TERRENO
---

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

### b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constarán los siguientes indicadores:

- a. **De carácter general:** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. **En su estructura:** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. **En acabados:** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. **En instalaciones:** sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. **Otras inversiones** (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

## CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores de Reposición - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Canalización Aguas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Canalización Aguas	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento		Poliétileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmeton	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675				
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240				
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360				
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340				

Paredes		Revestimiento		Puertas	
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Madera Común	0,6420
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Caña	0,0150
Caña	0,3600	Marmol	0,9991	Madera Fina	1,2700
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020	Aluminio	1,6620
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Enrollable	0,8630
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	Hierro-Madera	1,2010
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Malla	0,0300
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Tol Hierro	1,1690
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086		
Bahareque	0,4130			Ventanas	
Fibro-Cemento	0,7011	Revestimiento		No tiene	0,0000
		No tiene	0,0000	Madera Común	0,1690
Escalera		Madera Común	0,0300	Madera Fina	0,3530
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Aluminio	0,4740
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	Enrollable	0,2370
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,3050
Hormigón Simple	0,0940	Marmol	0,1030	Madera Malla	0,0630
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Cubre Ventanas	
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	No tiene	0,0000
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Hierro	0,1850
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Común	0,0870
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000	Caña	0,0000
				Madera Fina	0,4090
Cubierta				Aluminio	0,1920
Hormigón Armado	1,8600			Enrollable	0,6290
Hierro	1,3090			Madera Malla	0,0210
Estereoestructura	7,9540				
Madera Común	0,5500			Closets	
Caña	0,2150			No tiene	0,0000
Madera Fina	1,6540			Madera Común	0,3010
				Madera Fina	0,8820
				Aluminio	0,1920

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios, con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100);
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**; y,
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación, su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m2, se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de: (a) *estable*, (b) *a reparar* y (c) *obsoleto*.

**CUADOR DE FACTORES DE DEPRECIACION**  
**Factores de depreciación de Edificación Urbano – Rural**

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29

49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Fuente: Catastro Municipal SIC-AME Diciembre del 2025 (ANEXOS 1. TABLA DE DEPRECIACION CATASTRO 2026 – 2027)

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

**Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.**

**El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.**

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

**Art. 29.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles:  $BI=0$ ;  $BI \neq 0$ ;  $BI=VP$ .

Donde;

BI: Base Imponible

VP: Valor del Predio

**Art. 30.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,

- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

**Art. 31.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, **hasta que se realice la edificación.** Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

**Art. 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de **0.9 cero puntos nuevos por mil.**

**Art. 33.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos 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.

**Art. 34.- ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

**Art. 35.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

**Art. 36.- ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal.** **Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año**, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el **pago con base al 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 gozarán de las rebajas al impuesto principal**, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%

Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

## CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 37.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

**Art. 38.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

**Art. 39.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los **predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

**Art. 40.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial**
- 02.-) Tenencia**
- 03.-) Descripción del terreno**
- 04.-) Infraestructura y servicios**
- 05.-) Uso y calidad del suelo**
- 06.-) Descripción de las edificaciones**

**Art. 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará:

- 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, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

### 1. Valor de terrenos

*Sectores homogéneos:* Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1) el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad, mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analizan las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN CHINCHIPE No. SECTORES

Con un total de 4731 predios rurales

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.5
7	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
8	SECTOR HOMOGÉNEO 3.51
9	SECTOR HOMOGÉNEO 3.52
10	SECTOR HOMOGÉNEO 3.53
11	SECTOR HOMOGÉNEO 3.54
12	SECTOR HOMOGÉNEO 3.55
13	SECTOR HOMOGÉNEO 3.56
14	SECTOR HOMOGÉNEO 3.57

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA URBANA (ZUMBA) DEL CANTÓN CHINCHIPE No. SECTORES

Con un total de 1908 predios urbanos

No.	SECTORES	Nro. de Manzanas
1	SECTOR HOMOGENEO 1	52
2	SECTOR HOMOGENEO 2	36
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3	41

CLASE DE TIERRA	PUNTO PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 – 0.0500	0.0000 – 0.1000	0.1000- 0.1500	0.1500 – 0.2000	0.2000- 0.2500	0.2500- 0.5000	0.5000- 1.0000	1.0000- 5.0000	5.0000- 10.0000	10.0000- 20.0000	20.0000- 50.0000	50.0000- 100.0000	100.0000- 500.0000	500.0000- 100000000000.0000
			2.26	2.03	1.80	1.56	1.33	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.75
1	91	1.30	146900	131820	116740	101660	86580	71500	68250	65000	61750	58500	55250	52000	48750	48750
2	80	1.14	129143	115886	102629	89371	76114	62857	60000	57143	54286	51429	48571	45714	42857	42857
3	70	1.00	113000	101400	89800	78200	66600	55000	52500	50000	47500	45000	42500	40000	37500	37500
4	58	0.83	93629	84017	74406	64794	55183	45571	43500	41429	39357	37286	35214	33143	31071	31071
5	49	0.70	79100	70980	62880	54740	46620	38500	36750	35000	33250	31500	29750	28000	26250	26250
6	38	0.54	61343	55046	48749	42451	36154	29857	28500	27143	25786	24429	23071	21714	20357	20357
7	25	0.36	40357	36214	32071	27929	23786	19643	18750	17857	16964	16071	15179	14286	13393	13393
8	18	0.26	29057	26074	23091	20109	17126	14143	13500	12857	12214	11571	10929	10286	9643	9643
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00

Fuente: Registro Oficial Suplemento 262 de 21 de Enero de 2020, página 27

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.10	2.500	2.211	1.911	1.500	1.368	1.184	763	474
SH 5.20	2.010	1.777	1574	1.206	1.100	952	613	381
SH 5.30	1.462	1.292	1.123	877	800	692	446	277
SH 5.40	1.827	1.615	1.404	1.906	1000	865	558	346
SH 6.30	1.056	933	811	633	578	500	322	200
SH 6.50	10.556	9333	8111	6.333	5.778	5.000	3.222	2000
SH 3.50	195.205	172603	150000	117.123	106.849	92.466	59589	36986
SH 3.51	91.096	80548	70000	54658	49.863	43.151	27808	17260
SH 3.52	65.068	57534	50000	39.041	35.616	30.822	19863	12329

<b>SH 3.53</b>	52.055	46027	40000	31.233	28.493	24.658	15890	9.863
<b>SH 3.54</b>	39.041	34521	30000	23.425	21.370	18.493	11918	7397
<b>SH 3.55</b>	13.014	11507	10000	7808	7123	6164	3973	2466
<b>SH 3.56</b>	6507	5753	5000	3904	3562	3082	1986	1233
<b>SH 3.57</b>	7800	68571	60000	49714	42000	32571	21428	15428

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de rural, será afectado por los **siguientes factores**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.



**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN/AFECCIONES POR INDICADORES**

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
<p><b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>                      REGULAR                      IRREGULAR                      MUY IRREGULAR</p> <p><b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>                      CAPITAL PROVINCIAL                      CABECERA CANTONAL                      CABECERA PARROQUIAL                      ASENTAMIENTO URBANOS</p>	<p><b>1.00 A 0.98</b></p> <p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>1.3. SUPERFICIE</b></p> <p>0.0001 a 0.0500                      0.0501 a 0.1000                      0.1001 a 0.1500                      0.1501 a 0.2000                      0.2001 a 0.2500                      0.2501 a 0.5000                      0.5001 a 1.0000                      1.0001 a 5.0000                      5.0001 a 10.0000                      10.0001 a 20.0000                      20.0001 a 50.0000                      50.0001 a 100.0000                      100.0001 a 500.0000                      + de 500.0001</p>	<p><b>2.26 A 0.65</b></p> <p>Los factores de 2.26 a 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie, y disminuyen a mayor superficie del predio.</p> <p>Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.</p>
<p><b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>                      PLANA                      PENDIENTE LEVE                      PENDIENTE MEDIA                      PENDIENTE FUERTE</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>                      PERMANENTE                      PARCIAL                      OCASIONAL</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                      PRIMER ORDEN                      SEGUNDO ORDEN                      TERCER ORDEN                      HERRADURA                      FLUVIAL                      LÍNEA FÉRREA                      NO TIENE</p>	<p><b>1.00 A 0.93</b></p>



Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  
**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO  
**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN  
**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO  
**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS  
**FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFÍA  
**FaAR** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO  
**FaAVC** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN  
**FaCS** = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO  
**FaSB** = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios:

***Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación  
De aumento o reducción x Superficie.***

## 2. Valor de las Edificaciones

Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana).

***Nota. Si en el Municipio tiene solo catastro rural con sistema de la AME, se incorporará a continuación los parámetros técnicos de valoración de edificaciones, la tabla de los factores de reposición.***

**Art. 42.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 43.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, **previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.**

**Art. 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa aprobada** en la Ordenanza, misma que es de **0.9 cero puntos nuevos por mil.**

**Art. 45.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y 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/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a 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 a la máxima autoridad del área Financiera**. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

**Art. 46.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, **hasta el primero (1ero.) de marzo**; y,
- b) El segundo, **hasta el primero (1ero.) de septiembre**.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, **tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual**.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, **sin descuentos**.

**Art. 47.- VIGENCIA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y de conformidad con el Art. 324 del COOTAD, misma que tiene el carácter de transitoria hasta que se establezcan los parámetros técnicos, una vez recibido los productos finales de los procesos de actualización de valoración del suelo de predios URBANO y RURAL del cantón Chinchipe, para el Bienio 2026-2027.

**Art. 49.- TRANSITORIA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; los pagos se realizarán con base al catastro del año anterior; es decir año 2025, de forma provisional hasta que se entreguen las herramientas y procesos geo referenciados y validados de acuerdo a la actualización de valoración del suelo de los predios urbano y rural del cantón Chinchipe, esto en razón de que hasta la presente fecha se cuenta con un catastro alfanumérico y no se cuenta con el catastro actualizado de manera goereferenciadamente.

**Art. 48.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto ordenanzas, demás disposiciones sobre el impuesto urbano y rural y otras normas expedidas de inferior jerarquía que se opongan a la misma o que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chinchipe, a los 17 días del mes de diciembre del 2025.



Ing. Henry Alexander Ordoñez Jaramillo  
**ALCALDE DEL DEL CANTÓN CH.**



Ab. José Andrés Alvarado Bernal  
**SECRETARIO GENERAL (E)**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO.** - Que la Ordenanza que antecede, fue conocida, discutida y aprobada en primera y segunda instancia, por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chinchipe, durante el desarrollo de la sesión extraordinaria No.019-2025 del día 15 de diciembre del 2025 y sesión ordinaria No. 049 -2025 del día 17 de diciembre del 2025, de conformidad y tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Zumba 22 de diciembre del 2025.



Ab. José Andrés Alvarado Bernal  
**SECRETARIO GENERAL (E) DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CHINCHIPE**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHINCHIPE**, Una vez que la presente **“ORDENANZA DE ACTUALIZACION QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 EN EL CANTON CHINCHIPE.**,” ha sido conocida debatida y aprobada por el concejo municipal del cantón Chinchipe, a los 17 días del mes de diciembre del 2025, a las 10H00.- Vistos: De conformidad con el Art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase tres ejemplares de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación respectiva.



Abg. José Andrés Alvarado Bernal  
**SECRETARIO GENERAL (E) DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CHINCHIPE**

**ALCALDÍA DEL GAD DEL CANTÓN CHINCHIPE.-** a los 17 días del mes de diciembre del año dos mil veinte cinco, a las 13h00.- De conformidad y dando cumplimiento a las disposiciones contenidas en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánica de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-** La **ORDENANZA DE ACTUALIZACION QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 EN EL CANTON CHINCHIPE.**, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en los diferentes departamentos de la Municipalidad, en la gaceta oficial, en el dominio WEB de la institución y en el Registro Oficial.



Ing. Henry Alexander Ordóñez Jaramillo  
**ALCALDE DEL CANTÓN CHINCHIPE**

**CERTIFICACIÓN.** - El infrascrito secretario del Concejo Municipal del cantón Chinchipe, CERTIFICA QUE: el Ing. Henry Alexander Ordoñez Jaramillo. Alcalde del Cantón Chinchipe, Proveyó y firmo la presente Ordenanza, a los 22 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco. - **LO CERTIFICO:**



Abg. José Andrés Alvarado Bernal  
**SECRETARIO GENERAL (E) DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CHINCHIPE**



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi-GADMCSJY, de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización – COOTAD, en su artículo 496.- “Actualización del avalúo y de los catastros. - 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. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente, podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”, se ha procedido elaborar el proyecto de Ordenanza denominado *“ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI, BIENIO 2026-2027”*.

El Proyecto de Ordenanza contempla tres partes principales: La administración de la información catastral; la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos y rurales; y la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial urbano y rural.

### LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi, mediante la presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la administración de la información catastral de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados, y de la zona rural, determinadas de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o registro, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto, regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El sistema catastral predial urbano y rural, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos

automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

En este ámbito, la Ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el Dominio de la Titularidad del predio, el mantenimiento catastral y del registro catastral, cumpliendo el Acuerdo Ministerial 017-20 promulgada en mayo del 2020 por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, expidió la *“NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”*, publicada en el Registro Oficial No. 764 del 10 de julio del 2020.

Se plantea además gestionar el catastro integral, desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica, satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, de los ciudadanos, instituciones públicas o privadas y de la sociedad en general; buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado, que nos permita conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existentes en nuestro territorio; y que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales.

### **DETERMINACIÓN DEL AVALÚO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES.**

Los resultados apuntan además a dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496, en cuanto a mantener actualizada la información catastral, 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial urbano, a mantener un base de datos actualizado y confiable para la respectiva emisión de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público.

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

La actualización del plano de valores, obedece a los precios de mercado de cada sector homogéneo tal como lo dispone el COOTAD. En cuanto a las tablas de valores de las edificaciones, se han considerado los valores unitarios que rigen en el mercado de materiales para tales fines, obteniendo de esta manera avalúos aproximados a los términos reales del mercado, manteniendo un margen hasta el 20% hacia abajo, recomendado desde el punto de vista técnico para estos fines.

### **DETERMINACIÓN DE LA TARIFA PARA LA OBTENCIÓN DEL IMPUESTO**

**PREDIAL URBANO Y RURAL.**

El COOTAD en sus artículos 504 y 517, establece para la determinación de las bandas tarifarias para la obtención de los impuestos prediales urbanos y rurales, una banda impositiva con un porcentaje que oscilará entre el 0,25 por mil hasta el 5 por mil para los predios urbanos y un porcentaje de 0,25 por mil hasta el 3 por mil para los predios rurales.

**ORDENANZA No. 009-2025.****EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI****CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9 dispone que, “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales...”

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

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

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

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

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

**Que**, el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 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 artículo 139 del COOTAD establece el Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- 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.

**Que** el artículo 491 del COOTAD norma que sin perjuicio de otros tributos que se hayan

creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana;
- b) El impuesto sobre la propiedad rural;
- c) El impuesto de alcabalas;
- g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos;
- i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales.

**Que**, el artículo 492 del COOTAD, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

**Que**, el artículo 494 del COOTAD, establece que 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**, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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 evaluada, 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

**Que**, 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.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

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

**Que**, en el artículo 498 del COOTAD, establece que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley

**Que**, en el artículo 499 del COOTAD, establece que las entidades del sistema financiero nacional recibirán, como garantía hipotecaria, el inmueble urbano o rural, con su valor real, el cual no será inferior al valor de la propiedad registrado en el catastro por la respectiva municipalidad o distrito metropolitano.

**Que**, de conformidad con el artículo 501 del COOTAD, establece que son sujetos pasivos del Impuesto a los Predios Urbanos, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, 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**, de conformidad con el artículo 502 COOTAD, establece que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en 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**, de conformidad con el artículo 504 COOTAD, establece que Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

**Que**, de conformidad con el artículo 506 COOTAD, establece que 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 en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

**Que**, de conformidad con el artículo 507 del COOTAD, establece que un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. 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, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) 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,

f) 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.

Que, el artículo 509 del COOTAD establece que están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Que, en el COOTAD en su artículo 510.- Exenciones temporales establece que Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de 48.000;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

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

**Que**, el artículo 511 del COOTAD establece que, a las municipalidades, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinar, el impuesto a los predios urbanos, para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

**Que**, el artículo 512 del COOTAD establece que el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. 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 en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

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

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva

**Que**, en el COOTAD en su artículo 516.- Valoración de los predios rurales establece que los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del

valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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**, en el COOTAD en su artículo 517.- Banda impositiva establece que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil ( $0,25 \text{ ‰}$ ) ni superior al tres por mil ( $3 \text{ ‰}$ ), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

**Que**, en el COOTAD en su artículo 520.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- b) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- c) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- h) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

**Que**, en el COOTAD en su artículo 522.- 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 media tele informática 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**, en el COOTAD en su artículo 561.- Plusvalía por obras de infraestructura. - 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**, en la Ley Orgánica De Las Personas Adultas Mayores establece en su Art. 14.- De las exoneraciones aplicables a personas mayorea a los 65 años de edad.

**Que**, en la Ley Orgánica De Discapacidades, en su Art. 75 establece exenciones al impuesto predial a las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad Al artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y,

#### **EXPIDE:**

***ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI, BIENIO 2026-2027.***

### **TÍTULO I**

#### **DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados, y de la zona rural, determinadas de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o registro, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto, regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural del GADMCSJY, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Artículo 2.- Dominio de la propiedad.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

El catastro predial municipal no otorga, ni quita la titularidad legal ni derechos sobre el predio, determina el responsable de las obligaciones que se genera al predio.

**Artículo 3.- Del mantenimiento catastral.**- El responsable del catastro municipal, está obligado a mantener actualizado el sistema de información catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricas de los sistemas de información multifinalitario municipal.

La administración catastral, establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información, y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

**Artículo 4.- Del registro catastral.** - Todos los bienes inmuebles del cantón San Jacinto de Yaguachi, deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

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

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

- El mapa general del territorio del cantón San Jacinto de Yaguachi.
- El mapa de las áreas urbanas, rurales y los asentamientos de hecho, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el perímetro urbano, con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.
- Los mapas de las zonas o sectores rurales con sus respectivos polígonos conteniendo las dimensiones de los predios con su respectiva numeración.

**Artículo 5.- 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:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de vías, calles, sitios y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca la información o registro que se obtenga del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

**Artículo 6.- Documentación complementaria.** - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El mapa del valor del suelo tanto urbano como rural.
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones.

**Artículo 7.- Dependencias municipales responsables.-** Corresponde a la Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo del GADMCSJY, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

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

La Jefatura de Avalúos y Catastro GADMCSJY, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio 2026-2027.

La Jefatura de Avalúos y Catastro del GADMCSJY, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible (avalúos individuales), para los efectos impositivos y tributarios que realiza la Dirección Financiera.

A la Dirección Financiera, a través de las dependencias encargadas de la determinación impositiva y la de recaudaciones municipales, les corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de los Reclamos Tributarios, le corresponde resolver mediante la resolución motivada, los reclamos.

A la Dirección Avalúos, Catastro y Uso de Suelo, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará al La Jefatura de Avalúos y Catastro para su actualización.

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

**Artículo 8.- De la formación del catastro predial.** La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

**a. El catastro de los predios. -**

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
  - Derecho sobre el predio o bien inmueble.
  - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alcuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

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

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

**Artículo 9.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral. -** Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/Re inclusión
- Bajas de registros catastrales
- Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal
- Transferencia de dominio
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales y reclamos administrativos.
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones
- Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales realizar las siguientes aplicaciones:
  - Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,
  - Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

**Artículo 10.- Inventario catastral.-** Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos, que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica, por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral, será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran, a través de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo en el mismo convenio.

## **CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO**

**Artículo 11.- Notificaciones a los contribuyentes.** - La Dirección Financiera, notificará por la prensa o medios digitales a través de la dependencia encargada de la comunicación externa, a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón San Jacinto de Yaguachi, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2026-2027, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

**Artículo 12.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas.** - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a. **Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa.** - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo construido 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, en este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente Ordenanza.

## TÍTULO II

### DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

#### CAPÍTULO I

##### DE LAS RESPONSABILIDADES

**Artículo 13.- De los propietarios.** - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón San Jacinto de Yaguachi, está obligada a registrarlos en la Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 14.- De los notarios y registrador de la propiedad.** – Las notarías del cantón y el Registro de la Propiedad, suministrarán mensualmente la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción de la bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi.
- Clave catastral,
- Descripción de la ubicación del predio (manzana, número de lote, Calles, Barrio, parroquia, etc.)
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (según sea el caso).

Los Notarios y el Registro de la Propiedad enviarán a la Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

#### CAPÍTULO II

##### DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

**Artículo 15.- Existencia del hecho generador.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos, que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- Identificación predial.
- Tipo de Tenencia.
- Información legal del lote.
- Características del lote.
- Infraestructura y servicios.
- Uso del suelo.
- Características de la edificación.
- Adicionales constructivos o mejoras.
- Esquema del predio.
- Cotitulares
- Observaciones generales
- Informante y responsables.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos, se podrá realizar una valoración individual y cuantitativa por la extensión en cada zona sin que esto signifique la división formal de un predio o se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su superficie.

**Artículo 16.- Avalúo de la propiedad.** - Para establecer el avalúo de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Los predios serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza y se aplicará la siguiente expresión matemática:

$$APr = V.S.R. + VC$$

APr: Avalúo de la propiedad

V.S.R.: Avalúo del Terreno

VC: Avalúo de los elementos valorables.

**Artículo 17. Avalúo del suelo urbano.**- Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios básicos y municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente Ordenanza.

El valor base que consta en los planos del valor de la tierra urbana, será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, el urbano por aspectos sociológicos, topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, el rural por aspectos de 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.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción y por el área del terreno tomado de la información gráfica catastral.

**a. Valor base del suelo urbano. –**

**Tabla 1.- Cuadro de Zonas Goeconómicas, lote tipo, frente mínimo y fondo mínimo de las áreas urbanas del Cantón Yaguachi**

<b>Cabecera Urbana Yaguachi</b>				
<b>Identificación</b>	<b>Valor (\$/m2)</b>	<b>Lote tipo (m2)</b>	<b>Frente mínimo (m)</b>	<b>Fondo Mínimo (m)</b>
<b>ZGYAGUA_01</b>	260.00	73.00	6.00	12.17
<b>ZGYAGUA_02</b>	100.00	196.00	10.30	19.03
<b>ZGYAGUA_03</b>	90.00	150.00	8.00	18.75
<b>ZGYAGUA_04</b>	12.00	196.00	10.30	19.03
<b>ZGYAGUA_05</b>	25.00	201.00	10.50	19.14
<b>ZGYAGUA_06</b>	35.00	161.00	15.00	10.73
<b>ZGYAGUA_07</b>	60.00	124.00	8.22	15.09
<b>ZGYAGUA_08</b>	100.00	200.00	10.00	20.00
<b>ZGYAGUA_09</b>	100.00	2500.00	25.00	100.00
<b>ZGYAGUA_10</b>	20.00	200.00	10.00	20.00
<b>ZGYAGUA_11</b>	60.00	165.00	8.30	19.88

<b>ZGCPJM_01</b>	55.00	200.00	10.00	20.00
<b>ZGCPJM_02</b>	75.00	200.00	10.00	20.00
<b>Cabecera urbana de Virgen de Fátima</b>				
<b>Identificación</b>	<b>Valor (\$/m2)</b>	<b>Lote tipo (m2)</b>	<b>Frente mínimo (m)</b>	<b>Fondo Mínimo (m)</b>
ZGVF_01	260.00	85.00	8.00	10.63
ZGVF_02	110.00	201.00	8.30	24.22
ZGVF_03	150.00	200.00	10.00	20.00
ZGVF_04	70.00	194.00	10.10	19.21
ZGVF_05	25.00	200.00	10.00	20.00
ZGVF_06	50.00	257.00	10.00	25.70
ZGVF_07	90.00	208.00	10.60	19.62
ZGVF_08	12.00	260.00	11.90	21.85
<b>Cabecera urbana de Pedro J. Montero (Boliche)</b>				
<b>Identificación</b>	<b>Valor (\$/m2)</b>	<b>Lote tipo (m2)</b>	<b>Frente mínimo (m)</b>	<b>Fondo Mínimo (m)</b>
<b>ZGPJM_1</b>	40.00	132.00	8.30	15.90
<b>ZGPJM_2</b>	30.00	132.00	8.30	15.90
<b>ZGPJM_3</b>	12.00	150.00	10.00	15.00
<b>ZGPJM_4</b>	45.00	200.00	10.00	20.00
<b>ZGPJM_5</b>	35.00	150.00	10.00	15.00
<b>Cabecera Urbana de Yaguachi Viejo (Cone)</b>				
<b>Identificación</b>	<b>Valor (\$/m2)</b>	<b>Lote tipo (m2)</b>	<b>Frente mínimo (m)</b>	<b>Fondo Mínimo (m)</b>
<b>ZGPC_1</b>	45.00	150.00	10.00	15.00
<b>ZGPC_2</b>	35.00	150.00	10.00	15.00
<b>ZGPC_3</b>	12.00	150.00	10.00	15.00

<b>Cabecera urbana del recinto Tres Postes</b>				
<b>Identificación</b>	<b>Valor (\$/m2)</b>	<b>Lote tipo (m2)</b>	<b>Frente mínimo (m)</b>	<b>Fondo Mínimo (m)</b>
<b>ZGPTP_1</b>	70.00	232.00	12.00	19.33

ZGPTP_2	50.00	195.00	11.50	16.96
ZGPTP_3	30.00	201.00	10.00	20.10
ZGPTP_4	12.00	200.00	10.00	20.00
<b>Cabecera Urbana del recinto Vuelta Larga</b>				
<b>Identificación</b>	<b>Valor (\$/m2)</b>	<b>Lote tipo (m2)</b>	<b>Frente mínimo (m)</b>	<b>Fondo Mínimo (m)</b>
ZGPVL_1	15.00	150.00	10.00	15.00
ZGPVL_2	12.00	150.00	10.00	15.00
<b>Cabecera Urbana del recinto El Deseo</b>				
<b>Identificación</b>	<b>Valor (\$/m2)</b>	<b>Lote tipo (m2)</b>	<b>Frente mínimo (m)</b>	<b>Fondo Mínimo (m)</b>
ZGPDE_01	45.00	150.00	10.00	15.00
ZGPDE_02	12.00	150.00	10.00	15.00
<b>Cabecera Urbana del recinto Buena Fe</b>				
<b>Identificación</b>	<b>Valor (\$/m2)</b>	<b>Lote tipo (m2)</b>	<b>Frente mínimo (m)</b>	<b>Fondo Mínimo (m)</b>
ZGPBF_1	15.00	150.00	10.00	15.00
ZGPBF_2	12.00	150.00	10.00	15.00

**b. Factores de aumento y reducción del valor del suelo urbano. –**

Para corregir el valor unitario del m2 de terreno, para la individualización de su avalúo se tomarán en cuenta factores físicos o de configuración de cada lote

### Factor Frente (Ffre)

Corresponde al ajuste aplicable a la dimensión del o los frentes de un terreno con relación a los lotes tipo de la manzana para determinar la influencia del frente, nos acogeremos a la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), muy usada en algunas municipalidades del País.

$$0.84 \left( \frac{Fa}{2} \right) < Ffre = \left( \frac{Fa}{Ft} \right)^{0.25} < 1.19(2Ft)$$

Donde:

1. Ffre= Factor frente
2. Fa= Frente total del lote a evaluarse, es decir el lote tipo
3. Ft= Frente del Lote de la muestra
4. 0.25= Exponente que equivale a obtener dos veces la raíz cuadrada.

Tener presente lo siguiente cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea menor de la mitad del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 0.84; y cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea mayor al doble del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 1.19. el factor máximo de variación por frente es 1.19 y el mínimo de 0.84.

Tomando en cuenta que el frente tipo está dictado por el análisis de zonas geoeconómicas del Cantón San Jacinto de Yaguachi, y que se anexara al presente documento.

### Factor Fondo (Ffon)

Para aplicar este factor se utilizará el criterio Harper, cuya expresión matemática es:

$$0.80 < Ffon = \left( \frac{Fot}{Fx} \right)^{0.5} < 1.20$$

Donde:

1. Fp = factor fondo.
2. Fot= fondo relativo/equivalente de la muestra
3. Fx= fondo del lote a evaluar (lote tipo)
4. 0.50 = exponente, equivalente a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo es 1.20, un valor constante, para el factor mínimo de variación será igual a 0.80.

Para los lotes con forma irregular y que superen las áreas tipo determinadas en el análisis de zonas geoeconómicas del Cantón San Jacinto de Yaguachi, el fondo equivalente se calculará con la siguiente formula.

$$Pe = \frac{S}{F}$$

Donde:

1. Pe = Fondo equivalente
2. S = Área del Lote
3. F = frente total del lote

Una vez que se obtiene el fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula del factor fondo, señalada en este modelo.

## Factor Tamaño (Ftam)

Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes tamaño, superficie o área.

$$0.25 * St ht < Ftam = \left( \frac{St}{Sa} \right) + ht < 1.20$$

Donde:

1. Fta= Factor Tamaño.
2. St= Área del lote tipo.
3. Sa= Área del lote a avaluar.
4. ht= índice condicional para lotes cuya área es superior a lo estipulado en el análisis de zonas geoeconómicas, bajo la siguiente tabla

**Tabla 2.- Índice (ht) para factor Tamaño**

Detalle	Índice (ht)
St =< 5000 m2	0.75
St >=5000.01 m2	0.20

Este parámetro en el factor tamaño permite establecer un estándar en la incorporación de macro lotes al área urbano debido a las deficiencias que pueden tener el abastecimiento de los servicios básicos para dotar a una extensión superior.

### Factor por Infraestructura (F)

La infraestructura en una zona urbana permite el desarrollo de la misma y la consolidación de sectores en los cuales predomina lo residencial, comercial, industrial, de igual manera se pueden proyectar ampliaciones en zonas de expansión humana en área urbana y mejorar el desarrollo urbanístico de la ciudad.

Los aspectos como tipo de calzada, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, alcantarillado, aceras y bordillos aparte de ser pieza fundamental en la elaboración de las zonas homogéneas, influyen en el costo de una propiedad. De tal manera que la tabla mostrada a continuación presenta los factores de corrección por infraestructura.

**Tabla 3.- Tabla de Factores por Infraestructura (Finf)**

INFRAESTRUCTURA		
DESCRIPCIÓN	ELEMENTO	FACTOR
<b>TIPO DE CALZADA</b>	NO TIENE	0.000
	PAVIMENTO RÍGIDO	1.000
	PAVIMENTO FLEXIBLE	0.900
	ADOQUÍN DE CEMENTO	0.966
	ADOQUÍN ORNAMENTAL	0.966

	EMPEDRADO	0.608
	LASTRE	0.539
	TIERRA	0.472
<b>AGUA POTABLE</b>	NO TIENE	0.000
	ENTUBADA	0.800
	RED PUBLICA	1.050
	CARRO CISTERNA	0.526
	POZO VERTIENTE	0.520
<b>ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	NO TIENE	0.000
	RED PUBLICA	1.025
	PANEL SOLAR	0.900
	PLANTA PROPIA	0.800
<b>ALUMBRADO PÚBLICO</b>	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.000
<b>ALCANTARILLADO</b>	NO TIENE	0.000
	SANITARIO	1.050
	PLUVIAL	0.852
	COMBINADA	0.869
	POZO SÉPTICO	0.623
	LETRINA	0.569
	OTRO	0.569
<b>ACERAS</b>	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.060
<b>BORDILLOS</b>	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.050

Con la tabla mostrada de factores se debe realizar el siguiente proceso de cálculo para determinar el factor de infraestructura:

$$F_{inf} = \frac{TIC + AP + EE + APU + AL + AC + BO}{7}$$

Donde:

1. **TIC** = Factor escogido por el tipo de calzada
2. **AP** = Factor escogido por el tipo de Abastecimiento de Agua

3. **EE** = Factor escogido por el tipo de Abastecimiento de Energía Eléctrica.
4. **APU** = Factor escogido por poseer Alumbrado Público.
5. **AL** = Factor escogido por el tipo de tratamiento que se le da a los desechos.
6. **AC** = Factor escogido por poseer Aceras.
7. **BO** = Factor escogido por poseer Bordillos.

### Factor Forma (Ffor)

El factor forma castiga a todos los predios irregulares y muy irregulares ya que carecen de potencial para hacer cualquier tipo de intervención urbanística, para lo cual trabajaremos con la siguiente tabla.

Tabla 4.- Tabla de Factor por forma (Ffor)

FACTOR DE FORMA	
FACTOR FORMA	COEFICIENTE
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.90
MUY IRREGULAR	0.70

### Factor por Tipo de Suelo de suelo urbano (Ftsu)

El suelo varía de acuerdo a las características físicas y biológicas, las cuales hacen que el suelo sea apto o no para el proceso constructivo, cultivo o de carácter industria inclusive como proceso de explotación minera; dentro de la zona en estudio y bajo la parametrización del GADM del Cantón San Jacinto de Yaguachi se consideró: Seco, Cenagoso, Inundable, Inestable, Suelos no Urbanizables, esta clasificación permite identificar en que zonas es más factible construir y en que otras será necesario de mecanismos para el proceso de mejorar del suelo antes de efectuar un proceso constructivo o en cuales ya no es procedente hacer ningún proceso y dejarlo como un área de protección.

Tabla 5.- Tabla de Factor por tipo de suelo (Ftsu)

FACTOR TIPO DE SUELO	
FACTOR TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1.00
CENAGOSO	0.80
INUNDABLE	0.50
HÚMEDO	0.70

## Factor por Localización en zona urbana (Floc)

La manzana urbana está conformada por una cantidad (n) de predios, solares o parcelas, los cuales están dentro de la misma, ubicados de la siguiente manera: esquinero, en cruz, en T, en L, Intermedio 2 frentes, triangular, Intermedio 1 frente, en callejón o al interior de la misma, de igual forma existen terrenos que por su superficie y al no estar subdivididos forman prácticamente una manzana y se los ubica como En cabecera o Manzanero Triangular. Para lo cual también se tiene una corrección.

**Tabla 6.- Tabla de Factor por Localización (Floc)**

<b>FACTOR POR LOCALIZACIÓN</b>	
<b>LOCALIZACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
ESQUINERO	1.15
EN CABECERA	1.10
EN CRUZ	1.05
EN T	1.05
MANZANERO	1.00
MANZANERO TRIANGULAR	1.05
EN L	1.05
MEDIANERO	1.00
TRIANGULAR	0.95
EN CALLEJÓN	0.90
INTERIOR	0.65

## Factor por Nivel (Fniv)

La consideración de este factor nivel está enfocado en la factibilidad de ingreso al terreno desde una vía de acceso. Generalmente la accesibilidad a los lotes impide su mejoramiento en cuanto a servicios básicos o infraestructura vial por eso el factor de corrección aplicado determinará el costo por m2 en esos sectores.

**Tabla 7.- Tabla de Factor por Nivel (Fniv)**

<b>FACTOR POR NIVEL</b>	
<b>FACTOR FORMA</b>	<b>COEFICIENTE</b>
A NIVEL	1.00
SOBRE NIVEL	1.10

BAJO NIVEL	0.90
ACCIDENTADO	0.70

### Factor por Uso del Predio (Uso)

El uso del predio, es decir la finalidad con la que el terreno es adquirido, subdivido o unificado, toda propiedad dependiendo el factor económico o la zonificación en la que se encuentre permitirá darle algunos usos como los siguientes: residencial, educación, comercial, de industria, para agricultura, etc. Esto implica que su valor dependiendo su uso se incremente o demerite para lo cual se maneja la siguiente **Tabla 8**.

**Tabla 8.- Tabla de Factor por Uso del predio (Uso)**

USOS	TIPO	FACTOR
AGRICULTURA	<b>AGRÍCOLA</b>	0.49
CONSERVACIÓN FORESTAL		
PECUARIO		
PROTECCIÓN ECOLÓGICA		
CASA COMUNAL		
RESIDENCIAL	<b>RESIDENCIAL</b>	1.00
RESIDENCIAL INTERÉS SOCIAL		
PRESERVACIÓN PATRIMONIAL		
COMERCIAL Y RESIDENCIAL		0.75
COMERCIAL	<b>COMERCIAL</b>	1.20
CULTURA		
FINANCIERO		
HIDROCARBUROS		
INSTITUCIONAL PRIVADO		
INSTITUCIONAL PÚBLICO		
MINERO		
MÚLTIPLE		
TURISMO		
RECREACIÓN Y DEPORTE		
SALUD	<b>SERVICIOS</b>	1.15
SEGURIDAD		
SERVICIOS ESPECIALES		
TRANSPORTE		
DIPLOMÁTICO		
DE EQUIPAMIENTO		
BIENESTAR SOCIAL		
INDUSTRIAL	<b>INDUSTRIAL</b>	1.30

AGROINDUSTRIAL	
RELIGIOSO	1.10
EDUCACIÓN	1.00
ESPACIO PÚBLICO	1.00
SIN ESPECIFICAR	1.00
COMERCIAL ESPECIAL	10.00

### Estado de la Construcción en el Lote (Feco)

Realizar un proceso constructivo o no realizarlo permiten también generar un valor más alto a la propiedad o por el contrario disminuir su valor dependiendo la condición en la que se encuentre, debido a que el objetivo de construir es que se conecte los servicios básicos y se pueda generar la rentabilidad necesaria para una posible transferencia de dominio o para ocupación propia.

Tabla 9.- Tabla de Factor por estado de la construcción en el Lote (Uso)

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE	
FACTOR FORMA	FACTOR A UTILIZAR
EDIFICADO	1.20
EN CONSTRUCCIÓN	1.18
NO EDIFICADO	1.00

### Factor por Riesgo (Fr)

El riesgo de las zonas urbanas resulta de la combinación de dos factores: la ubicación y la exposición a los riesgos, y, en segundo lugar, una mayor vulnerabilidad debido a la mala gobernabilidad local en cuanto a su desarrollo territorial, la degradación del medio ambiente, y la sobreexplotación de los recursos. La siguiente tabla evidencia el demerito por encontrarse extensiones de terrenos o solares ubicados en áreas en las cuales no se considera edificar por el riesgo que conlleva para la seguridad humana.

Tabla 10.- Tabla de factor por riesgo (Fr)

POR RIESGO	
NOMBRE	FACTOR ESCOGIDO
FALLA GEOLÓGICA LEVE	0.39
NINGUNO	1.00
ZONA INUNDABLE +50%	0.30
ZONA INUNDABLE HASTA EL 50%	0.47

Para el tratamiento del factor de riesgo se consideró esta parametrización inicial fundamentada en la información obtenida del PDOT vigente, pero actualmente el Cantón San Jacinto de Yaguachi no cuenta con unidades de gestión de riesgos (UGR) y en la construcción de agendas de reducción de riesgos (ARR), por lo cual debería empezar con un estudio más consolidado y a pegado a la norma técnica de la Secretaría de Gestión de Riesgos, Para generar capas que permitan automatizar este factor de forma gráfica en vez de la tabla que se muestra en este apartado.

Con los factores expuestos sobre las correcciones para determinar el avalúo de un predio se presenta a continuación la formula base de cálculo, desarrollada manteniendo los lineamientos de algunos organismos como AME (Asociación de Municipalidades de Ecuador) e IGM (Instituto Geográfico Militar) en cuanto a las consideraciones de los factores de aumento y reducción ya mencionados en el presente modulo.

### Factor por Ubicación (Fub)

Considerado a partir de una capa de cobertura, la cual identifica las vías principales que generan un alto flujo de comercio y circulación. La información corresponde al análisis realizado por el PUGs de San Jacinto de Yaguachi y se verifica en los planos a continuación:

**Tabla 11.- Factor por Ubicación**

Ubicación	
Descripción	Factor
UBI_1	1.10
UBI_2	1.00

Esta tabla muestra el siguiente análisis, si la propiedad está frente a una vía de flujo comercial y vehicular se incrementará su valor de suelo en un 10%, y aquellos que no posean este privilegio de ubicación conservaran su valor de suelo intacto. **VER ANEXOS**

#### c. Cálculo del avalúo individual del terreno urbano. –

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por el Factor Resultante y por la superficie del terreno.

$$VS = AS * VZG * \left( \frac{fInf + Ffre + USO + Ffor + Ftsu + Floc + Fniv + Feco}{8} \right) * Ffon * Ftam * FR$$

\* Fub

Donde:

- VS = Valor de suelo o Avalúo Catastral del predio
- AS = Área del terreno
- VZG = Valor Zona Goeconómica Base
- fInf = Factor de modificación por INFRAESTRUCTURA
- Ffre = Factor de modificación por FRENTE
- Ffon = Factor de modificación por FONDO
- Ftam = Factor de modificación por TAMAÑO

Ffor = Factor de modificación por FORMA DEL TERRENO  
 Ftsu = Factor de modificación por TIPO DE SUELO  
 FLoc = Factor de modificación por LOCALIZACIÓN (Ubicación del predio en la manzana)  
 FNiv = Factor de modificación por NIVEL  
 Feco = Factor de modificación por ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN  
 USO = Factor de modificación por USO DEL PREDIO  
 FR = Factor de modificación por RIESGO  
 Fub=Factor de modificación por UBICACIÓN

**Artículo 18.- Determinación del avalúo del suelo rural. -** Valoración individual del terreno rural.

$$V.S.R. = SR * VZG * CF$$

Donde:

V.S.R.= Valor de Suelo Rural.

SR= Superficie del terreno Rural en Hectáreas.

VSG= Valor de suelo por Hectáreas según tabla definitiva.

CF= Coeficiente total de demerito para el terreno.

$$CF = (CG * CCS * CAR * CAVC * CEV * CT * CTS * CSB * CUS)$$

Dónde:

CF= Coeficiente total de demerito para el terreno

CG= Coeficiente Geométrico

CCS= Coeficiente de calidad del suelo

CAR= Coeficiente de acceso al riego

CAVC=Coeficiente de acceso de vías de comunicación.

CEV= Coeficiente de estado de vías.

CT= Coeficiente Topográfico

CTS= Coeficiente de tipo de suelo

CSB= Coeficiente de Servicios Básicos.

### 1.- Valor base del suelo rural. -

DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA	CLASE DE SUELO	VALORES \$/Ha
ZGRYAG_01	DESDE EL 80% HASTA EL 89% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRÁFICOS	ZONA HOMOGÉNEA 4	V	5000.00
ZGRYAG_02	DESDE EL 80% HASTA EL 89% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRÁFICOS	ZONA HOMOGÉNEA 4	V	6000.00

ZGRYAG_03	DESDE EL 80% HASTA EL 89% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRÁFICOS	ZONA HOMOGÉNEA 4	V	4000.00
ZGRYAG_04	DESDE EL 80% HASTA EL 89% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRÁFICOS	ZONA HOMOGÉNEA 4	I	5000.00
ZGRYAG_05	DESDE EL 71% HASTA EL 79% DE CONSOLIDACIÓN EN PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 5	III	5000.00
ZGRYAG_06	DESDE EL 71% HASTA EL 79% DE CONSOLIDACIÓN EN PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 5	III	4000.00
ZGRYAG_07	CON EL 100% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 2	III	5000.00
ZGRYAG_08	CON UN PORCENTAJE MENOR AL 70% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS	ZONA HOMOGÉNEA 1	V	3000.00
ZGRYAG_09	CON UN PORCENTAJE MENOR AL 70% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS	ZONA HOMOGÉNEA 1	II	5000.00
ZGRYAG_10	DESDE EL 90% HASTA EL 99% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 3	V	5000.00
ZGRYAG_11	DESDE EL 90% HASTA EL 99% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 3	V	5000.00
ZGRYAG_12	ZONA DE INDUSTRIA	ZONA HOMOGÉNEA 7		200000.00
ZGRYAG_13	ZONA DE INDUSTRIA	ZONA HOMOGÉNEA 7		200000.00
ZGRYAG_14	DESDE EL 90% HASTA EL 99% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 3	III	6000.00
ZGRYAG_15	DESDE EL 90% HASTA EL 99% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 3	III	5000.00
ZGRYAG_16	DESDE EL 90% HASTA EL 99% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 3	III	6000.00
ZGRYAG_17	ZONA DE INDUSTRIA	ZONA HOMOGÉNEA 7		200000.00
ZGRYAG_18	CON EL 100% DE CONSOLIDACION DE PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 2	III	6000.00
ZGRYAG_19	CON EL 100% DE CONSOLIDACION DE PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 2	II	5000.00
ZGRYAG_20	DESDE EL 90% HASTA EL 99% DE CONSOLIDACIÓN DE PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 3	II	6000.00

ZGRYAG_21	DESDE EL 71% HASTA EL 79% DE CONSOLIDACIÓN EN PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 5	V	6000.00
ZGRYAG_22	DESDE EL 71% HASTA EL 79% DE CONSOLIDACIÓN EN PREDIOS GRAFICADOS	ZONA HOMOGÉNEA 5	III	6000.00
ZGRYAG_23	ZONA DE INDUSTRIA, HABITACIONAL	ZONA HOMOGÉNEA 7		200000.00

**2.- Factores de aumento y reducción del valor del suelo rural.** - Como consideraciones independientes de los índices de valoración del suelo y de las edificaciones establecidos en la presente Ordenanza, así como las clases de plantaciones:

### Coefficiente geométrico (CG)

#### COEFICIENTE GEOMETRICO POR HECTAREAS

RANGO POR HECTAREAS	COEFICIENTE
0 A 0.2500	1.15
0.2501 A 1.000	1.10
1.0001 A 5.000	1.00
5.0001 A 10.000	0.95
10.0001 A 25.000	0.90
25.0001 A 50.000	0.85
50.0001 A 100.000	0.80
100.0001 A 300.000	0.75
300.0001 EN ADELANTE	0.60

### Coefficiente de Calidad de Suelo (CCS)

#### COEFICIENTE DE CALIDAD DE SUELO

DESCRIPCIÓN	FACTOR CALIDAD DE SUELO	COEFICIENTE
TIERRAS APTAS PARA EL CULTIVO	CLASE 1	1.1
	CLASE 2	1.05
	CLASE 3	1
TIERRAS APTAS PARA EL CULTIVO LIMITADO	CLASE 4	0.8
TIERRAS NO APTAS PARA EL CULTIVO	CLASE 5	0.7
	CLASE 6	0.5
	CLASE 7	0.25
	CLASE 8	0.15

### Coefficiente de acceso al riego (CAR)

<b>COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>		
<b>FACTOR RIEGO</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
CANAL DE RIEGO	PARCELA UBICADA AL PIE DEL CANAL HASTA 0.50KM (CANAL)	1.00
	PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A 1.00KM (CANAL)	0.95
	PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE (CANAL)	0.90
RIO	PARCELA UBICADA AL PIE DEL RIO HASTA 0.50KM (RIO)	1.00
	PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A 1.00KM (RIO)	0.95
	PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE (RIO)	0.90
POZO	PARCELA UBICADA AL PIE DEL POZO HASTA 0.50KM (POZO)	0.95
	PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A 1.00KM (POZO)	0.90
	PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE (POZO)	0.85
ESTERO	PARCELA UBICADA AL PIE DEL ESTERO HASTA 0.50KM (ESTERO)	0.90
	PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A 1.00KM (ESTERO)	0.85
	PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE (ESTERO)	0.80
ALBARRADA	PARCELA UBICADA AL PIE DEL ALBARRADA HASTA 0.50KM (ALBARRADA)	0.85
	PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A 1.00KM (ALBARRADA)	0.80
	PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE (ALBARRADA)	0.75

**Coefficiente de acceso a vías de comunicación (CAVC)**

<b>COEFICIENTE DE ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN</b>		
<b>FACTOR DE ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
HORMIGÓN	HORMIGÓN_PARCELA UBICADA AL PIE DE LA VIA HASTA 0.50KM	1.10
	HORMIGÓN_PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A1.00KM	1.00
	HORMIGÓN_PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE	0.95

<b>ASFALTO</b>	ASFALTO_PARCELA UBICADA AL PIE DE LA VÍA HASTA 0.50KM	1.05
	ASFALTO_PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A1.00KM	0.95
	ASFALTO_PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE	0.90
<b>DOBLE RIEGO</b>	DOBLE RIEGO_PARCELA UBICADA AL PIE DE LA VIA HASTA 0.50KM	1.00
	DOBLE RIEGO_PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A1.00KM	0.90
	DOBLE RIEGO_PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE	0.85
<b>LASTRE</b>	LASTRE_PARCELA UBICADA AL PIE DE LA VIA HASTA 0.50KM	0.95
	LASTRE_PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A1.00KM	0.85
	LASTRE_PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE	0.80
<b>TERRAPLÉN O TIERRA</b>	TERRAPLEN_PARCELA UBICADA AL PIE DE LA VIA HASTA 0.50KM	0.90
	TERRAPLEN_PARCELA UBICADA DESDE 0.501 A1.00KM	0.80
	TERRAPLEN_PARCELA UBICADA DESDE 1.01KM EN ADELANTE	0.75

**Coefficiente de estado de vías (CEV)**

<b>COEFICIENTE ESTADO DE VIAS</b>	
<b>FACTOR ESTADO DE VIAS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
BUENO	1
REGULAR	0.95
MALO	0.9

**Coefficiente Topográfico (CT)**

<b>COEFICIENTE TOPOGRÁFICO</b>	
<b>FACTOR TOPOGRÁFICO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
PLANO	1
LIGERAMENTE PLANO	0.95

INCLINADO	0.9
FUERTEMENTE INCLINADO	0.85
ACCIDENTADO	0.75

**Coefficiente de tipo de suelo (CTS)**

COEFICENTE TIPO DE SUELO	
FACTOR TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1.00
INUNDABLE	0.90
INESTABLE	0.80
ROCOSO	0.60

**Coefficiente de Servicios Básicos (CSB)**

COEFICIENTES DE SERVICIOS BÁSICOS	
FACTOR SERVICIO BÁSICOS	COEFICIENTES
TODOS LOS SERVICIOS	1.1
MENOS UN SERVICIO	1.05
MENOS DOS SERVICIOS	1
MENOS TRES SERVICIOS	0.95
NINGUN SERVICICO	0.9

**Coefficiente de uso de suelo (CUS)**

COEFICIENTE USO DE SUELO	
FACTOR USO	COEFICIENTE
AGRICOLA	1
ACUICOLA	2

**Artículo 19.- Avalúo de edificaciones.** – Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente sobre el lote, proceso que, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, acabados, etapa de la construcción, edad de la construcción, estado de conservación, uso, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Se aplicará el método de ensamblaje, este método permite agrupar cada elemento constructivo de una edificación con su respectivo valor por individual de m<sup>2</sup>, dando como resultado el costo por m<sup>2</sup> de

construcción. Una vez determinado el costo/m<sup>2</sup> de la construcción se multiplica por el área levantada en campo y se obtiene el costo de reposición.

Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente, se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones urbanas o rural, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

#### a. Cálculo del avalúo de las edificaciones. -

**Método de Reposición.** - El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción; es decir, el costo de reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

**La Depreciación.** - Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

#### Formulas aplicadas a la valoración de las edificaciones:

##### Formula de valoración por pisos:

#### *FÓRMULA GENERAL POR PISOS:*

$$VC = (Ac * Vn) * ROSS * FA * FU * CF * EC$$

DONDE:	
<b>VC:</b>	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
<b>Ac:</b>	Área de Construcción de Cada piso analizado
<b>Vn:</b>	Costo por M2 de construcción de cada piso.
<b>ROSS:</b>	Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de Conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso
<b>FA:</b>	Factor por acabados de cada piso.
<b>FU:</b>	Factor por uso de cada piso.
<b>CF:</b>	Factor por la condición física del piso analizado.
<b>EC:</b>	Factor por estado de la construcción Analizada.

<b>FORMULA DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES</b>	
<i>FORMULA DE VALORACIÓN:</i>	
$ACE: \sum (VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_n) + Oc$	
<b>DONDE:</b>	
<b>ACE:</b>	Avaluo catastral de la Edificación
<b>VC1,2,3,...,N</b>	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
<b>Oc:</b>	Adicionales parametrizables que puede tener el predio y que pueden sumarse a la edificación

**b. Valor unitario de los elementos de la construcción. -**

El valor del metro cuadrado de construcción establecido en la siguiente tabla, se determina por la selección de los elementos constructivos con su respectivo factor para sumarlo y de esa forma obtener el costo/m2 de construcción, que multiplicado por el área forman el avalúo del bien con costos actualizados que se obtiene en cada piso de una edificación.

<b>ELEMENTOS</b>	<b>CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>V.P.M2</b>
<b>ESTRUCTURA</b>		
<b>COLUMNAS PRIMER PISO</b>	Acero	\$ 34.47
	Caña	\$ 6.28
	Hormigón Armado	\$ 35.54
	Madera Común	\$ 6.46
	Madera Tratada	\$ 15.02
	Mixto Metal/hormigón	\$ 44.78
	Trab. Soportante	\$ 26.91
	caña rustica	\$ 0.77
	madera común rustica	\$ 0.95
<b>COLUMNAS PARA PISOS SUPERIORES</b>	Acero	\$ 9.52
	Caña	\$ 0.77
	Hormigón Armado	\$ 10.59
	Madera Común	\$ 0.95
	Madera Tratada	\$ 2.08
	Mixto Metal/hormigón	\$ 19.82
	Trab. Soportante	\$ 19.64
<b>VIGAS</b>	Acero	\$ 22.96
	Caña	\$ 1.68
	Hormigón Armado	\$ 16.55
	Madera Común	\$ 1.87
	Madera Tratada	\$ 4.40

	Mixto Metal/hormigón	\$ 26.53
<b>PAREDES</b>	Bloque	\$ 20.87
	Caña	\$ 3.06
	Fibro Cemento	\$ 6.14
	Hormigón Prefabricado	\$ 9.49
	Ladrillo	\$ 27.33
	Madera	\$ 7.37
	Metal/Malla	\$ 14.10
	Piedra	\$ 21.11
	GYP SUM	\$ 13.03
<b>LOSA/ENTREPISO</b>	Acero/hormigón	\$ 16.09
	Hormigón Armado	\$ 23.67
	Madera/hormigón	\$ 26.62
	Madera tratada	\$ 18.12
<b>CUBIERTA</b>	Acero	\$ 30.35
	Losa de Hor. Armado	\$ 54.82
	Madera Común	\$ 5.48
	Madera Tratada	\$ 13.40
	NOVALOSA	\$ 27.48
	Caña	\$ 3.30
<b>ACABADOS</b>		<b>V.P.M2</b>
<b>REVESTIMIENTO DE PISOS</b>	Adoquín	\$ 9.01
	Alfombra Fija	\$ 17.13
	Cerámica	\$ 22.58
	Baldosa/Gres	\$ 21.72
	Duela procesada	\$ 27.93
	Encementado H.S.	\$ 9.68
	Flotante	\$ 18.20
	Lamina de Tol Corrugado	\$ 22.17
	Madera Común	\$ 8.83
	Mármol/marmetón	\$ 75.37
	Parquet/duela	\$ 38.42
	Pintura de Alto Trafico	\$ 17.34
	Porcelanato	\$ 24.82
	Tablón	\$ 31.71
Vinil	\$ 8.44	
<b>PUERTAS</b>	Aluminio-Vidrio	\$ 8.30
	<b>Hierro</b>	\$ 9.38
	Madera Común	\$ 2.12
	Madera Tratada	\$ 12.29
	Madera/Hierro	\$ 12.19
	Madera y vidrio	\$ 12.78
	Madera Tamboreada	\$ 12.78
	Metálica enrollable	\$ 33.37
	Plástico Preformado	\$ 4.60

	Tol	\$ 7.84
	Vidrio templado	\$ 29.65
<b>VENTANAS</b>	Aluminio-Vidrio	\$ 12.60
	<b>Hierro</b>	\$ 4.85
	Hierro y Vidrio	\$ 4.49
	Madera Común	\$ 7.94
	Madera Tratada	\$ 9.73
	Madera y Vidrio	\$ 11.83
	Plástico/vidrio	\$ 6.33
	<b>REVESTIMIENTO EXTERNO</b>	Alucubond
Empastado/pintado		\$ 3.82
Enlucido		\$ 2.65
Piedra		\$ 10.01
Cerámica		\$ 7.99
Champeado		\$ 1.61
Fachaleta		\$ 11.21
Graniplast		\$ 1.53
Laca		\$ 2.09
<b>REVESTIMIENTO INTERNO</b>		Estucado/empastado
	<b>Hormigón Visto</b>	\$ 7.55
	Enlucido	\$ 12.44
	Empastado/pintado	\$ 16.40
	Galvalumen	\$ 22.33
	Empastado y papel tapiz	\$ 13.04
<b>TUMBADOS</b>	Caña enlucida	\$ 8.57
	Cielo Falso/Razo/yeso	\$ 28.51
	Fibra mineral armastong	\$ 21.42
	Aluminio y Melamina	\$ 12.06
	Enlucido/Champeado	\$ 5.04
	Gypsum	\$ 21.60
	Madera Tratada	\$ 21.09
	Madera Tripex/plywood	\$ 17.85
	Malla Enlucida	\$ 7.06
	Cartón Prensado	\$ 26.10
<b>REVESTIMIENTO DE CUBIERTA</b>	Enlucido	\$ 13.95
	Fibro Cemento	\$ 20.78
	Cerámica	\$ 28.68
	Chova	\$ 11.35
	Galvalumen/zinc	\$ 24.50
	Policarbonato	\$ 28.10
	Teja/tejuela	\$ 35.29
	Paja	\$ 28.64
<b>PIEZAS SANITARIAS</b>	económico	\$ 4.28
	medio	\$ 8.48
	de lujo	\$ 13.96

<b>INSTALACIONES</b>		<b>V.P.M2</b>
<b>ENERGIA ELECTRICA</b>	Sobrepuesta	\$ 5.96
	Empotrada	\$ 13.31

**c. Factores de corrección del avalúo de la construcción. -**

Se consideran los siguientes factores de corrección:

**I. Factores acabados. -**

<b>TABLA DE FACTORES DE ACABADOS</b>	
<b>ACABADO</b>	<b>FACTOR</b>
FACTOR ACABADO DE LUJO	1.25
FACTOR ACABADO BUENO	1.20
FACTOR ACABADO ECONÓMICO	1.15
FACTOR ACABADO BÁSICO- TRADICIONAL	1.10
SIN ACABADOS	0.90

**II. Factor según estado de la conservación. -**

<b>TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			
<b>ESTADO</b>	<b>CONDICIONES FISICAS</b>	<b>CALSIFICACIÓN</b>	<b>FD.</b>
<b>1</b>	Edificaciones nuevas sin daño en acabados o estructura	Óptimo-O	<b>0.00</b>
<b>2</b>	Presentan labores de mantenimiento a nivel de acabados como pintura	Muy Bueno-MB	<b>0.032</b>
<b>3</b>	Algunos Acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: Ventanas, Puertas, Instalaciones, etc.	Bueno-B	<b>2.52</b>
<b>4</b>	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como tumbados, revestimiento de cubiertas, revestimiento de pisos	Intermedio-I	<b>8.09</b>
<b>5</b>	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapisos, revestimiento de pisos, paredes de división, cubierta y otros.	Regular-R	<b>18.10</b>
<b>6</b>	Requiere sustituciones totales a nivel estructural a nivel estructural en uno o más elementos como: Paredes, Cubierta, Entrepisos.	Deficiente- D	<b>32.20</b>
<b>7</b>	A nivel Estructural Requiere de Sustituciones totales en cerchas, contrapisos y algunas paredes principales.	Malo- M	<b>52.60</b>

<b>8</b>	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata	Muy Malo-MM	<b>72.20</b>
<b>9</b>	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición	Demolición-DM	<b>100.00</b>

**III. Vida útil de la construcción. –**

Este dato para le calculo esta parametrizado con las paredes y columnas de un piso en análisis, lo cual permite automatizar su selección, recordando que la vida útil es la vida estimada para que sus estructura, acabados e instalación puedan llegar al valor residual al cumplir su vida.

<b>TABLA DE VIDA UTIL</b>		
<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO</b>	<b>USO</b>	<b>VIDA UTIL EN AÑOS</b>
CAÑA GUADUA	VIVIENDA	<b>30</b>
MADERA	VIVIENDA MADERA	<b>50</b>
	GALPON MADERA	<b>50</b>
METÁLICOS	VIVIENDA METÁLICOS	<b>50</b>
	OFICINAS METÁLICOS	<b>60</b>
	GALPÓN LIGERO METÁLICOS	<b>50</b>
	GALPÓN INDUSTRIAL METÁLICOS	<b>60</b>
TAPIAL O ADOBE	VIVIENDA TAPIAL O ADOBE	<b>60</b>
	OFICINAS TAPIAL O ADOBE	<b>60</b>
LADRILLO	VIVIENDA LADRILLO	<b>60</b>
	OFICINAS LADRILLO	<b>60</b>
	INDUSTRIAS LADRILLO	<b>50</b>
HORMIGON ARMADO	VIVIENDA PARTICULAR HORMIGÓN ARMADO	<b>60</b>
	VIVIENDA EN CONDOMINIO HORMIGÓN ARMADO	<b>60</b>
	OFICINAS EN CONDOMINIO HORMIGÓN ARMADO	<b>80</b>
	INDUSTRIAS, BODEGAS HORMIGÓN ARMADO	<b>80</b>
	LOCALES COMERCIALES HORMIGÓN ARMADO	<b>80</b>

	BANCOS HORMIGÓN ARMADO	100
	MUSEOS HORMIGÓN ARMADO	100
	CULTOS HORMIGÓN ARMADO	100
	COLICEO HORMIGÓN ARMADO	100
	ESTADIOS HORMIGÓN ARMADO	100

**IV. Factor por uso de la construcción. –**

TIPO DE USO DE LA CONSTRUCCIÓN		
CODIGO	DESCRIPCIÓN	FACTOR (FU)
1	NO TIENE	0.00
2	BALCÓN	0.90
3	BANCO	1.00
4	BAÑO SAUNA/TURCO/HIDRO	0.90
5	BODEGA	0.90
6	CAS/VIVIENDA	1.00
7	CASA COMUNAL	0.90
8	CUARTO DE MÁQUINA/BASURA	0.90
9	DEPARTAMENTO	0.90
10	GARITA-GUARDANÍA	0.90
11	GIMNASIO	0.90
12	GUARDERÍA	0.90
13	HOSPITAL	1.00
14	HOSTAL	0.90
15	HOSTERÍA	1.05
16	HOTEL	0.90
17	IGLESIA	1.00
18	LAVANDERIA	0.90
19	LOCAL COMERCIAL	1.05
20	MALECÓN	0.90
21	MATERNIDAD	1.00
22	MERCADO	0.90
23	MIRADOR	0.90
24	MOTEL	0.90
25	MUSEO	1.00
26	NAVE INDUSTRIAL	0.90
27	OFICINA	0.90
28	ORFANATO	0.90
29	ORGANISMO INTERNACIONAL	0.90
30	PARQUEADERO	0.90
31	PATIO/JARDÍN	0.80

32	PENSIÓN	0.80
33	PLANTEL AVICOLA	0.90
34	PLAZA DE TOROS	0.90
35	PORQUERIZA	0.90
36	RECINTO MILITAR	1.00
37	RECINTO POLICIAL	1.00
38	RECLUSORIO	1.00
39	REPRESENTACIÓN DIPLOMATICA	1.00
40	RESTAURANTE	1.05
41	RETEN POLICIAL	1.00
42	SALA COMUNAL	0.90
43	SALA DE CINE	1.00
44	SALA DE EXPOSICIÓN	0.90
45	SALA DE JUEGOS	0.90
46	SALA DE ORDEÑO	0.90
47	SALA DE CULTO/TEMPLO	1.00
48	SALA DE HOSPITALIZACIÓN	1.00
49	SALON DE EVENTOS	1.05
50	TEATRO	1.00
51	TERMINAL DE TRANSFERENCIA	0.90
52	TERMINAL INTERPROVINCIAL	1.00
53	TERRAZA	0.90
54	UPC	1.00

**V. Factor por condición física. –**

<b>ESTADO POR CONDICIÓN FISICA</b>		
<b>NUMERO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FACTOR</b>
1	TERMINADA	1.00
2	EN ACABADOS	0.60
3	EN CONSTRUCCIÓN	0.40
4	RECONSTRUCCIÓN	0.90

**VI. Factor por etapa de la construcción. –**

<b>TABLA POR ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN</b>		
<b>NUMERO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FACTOR</b>
1	TERMINADA	1.00
2	EN ESTRUCTURA	0.50
3	EN CIMENTACIÓN	0.30
4	PAREDES/+ESTRUCTURA	0.80

**Fórmulas para la depreciación de las edificaciones:**

FORMULA DE DEPRECIACIÓN POR VIDA UTIL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	
<i>FORMULA DE ROSS – HEIDECKE:</i>	
$ROSS = \left( 1 - \frac{1}{2} \left( \frac{X}{VU} + \left( \frac{X}{VU} \right)^2 \right) \right) * E$	
DONDE:	
ROSS:	Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de Conservación Metodo de Ross-Heidecke por cada piso
X:	edad de la construcción
VU:	vida útil probable de la construcción
E:	factor por estado de conservación

FORMULA PARA OBTENER EL ESTADO DE CONSERVACIÓN	
<i>FORMULA DE ESTADO DE CONSERVACIÓN:</i>	
$E = \frac{100 - FD.}{100}$	
DONDE:	
E:	factor por estado de conservación
FD:	TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estas fórmulas permiten determinar el porcentaje que se enmarca en las tablas de ROSS-HEIDECKE sobre el estado de conservación y vida útil, para luego ser usado en la formula general y de ahí su aplicación correspondiente. Con estas fórmulas se determinará el valor de una edificación conforme vayan pasando los años.

De esta forma se calculará el valor de una construcción donde ésta se encuentre edificada urbana o rural y dependiendo los elementos de los cuales este constituida.

**Artículo 20.- Valoración de adicionales constructivos.** - Se calcula en base a los costos que tienen estos adicionales constructivos mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

ELEMENTOS ADICIONALES A LA EDIFICACIÓN				
Nº	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO/m <sup>2</sup>	VIDA UTIL (AÑOS)
1	ALARMA COMUNITARIA	U	\$200.00	10
2	ASADERO O BBQ	U	\$2,500.00	20
3	ASCENSOR	U	\$28,077.38	30
4	BOMBA HIDRONEUMÁTICA	U	\$2,330.87	5
5	CANCHA DEPROTIVA DE CEMENTO	m <sup>2</sup>	\$55.00	30

6	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	m <sup>2</sup>	\$90.00	15
7	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTÉTICO	m <sup>2</sup>	\$85.00	15
8	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m <sup>2</sup>	\$50.00	15
9	CENTRAL TELEFONICA	U	\$1,138.58	10
10	CERRAMIENTO/LADRILLO-BLOQUE ENLUCIDO	m	\$50.00	20
11	CERRAMIENTO LADRILLO-BLOQUE SIN ENLUCIR	m	\$40.00	20
12	CERRAMIENTO HIERRO/MAMPOSTERIA	m	\$68.00	20
13	CERRAMIENTO/MALLA MAMPOSTERIA	m	\$45.00	20
14	CERRAMIENTO HIERRO/MALLA	m	\$38.77	20
15	ESCALERA ELECTRICA	U	\$97,116.88	25
16	GAS CENTRALIZADO	U	\$1,200.00	5
17	MURO DE PIEDRA	m	\$68.00	100
18	CERRAMIENTO DE ADOBE	m	\$67.67	30
19	CISTERNA	U	\$750.00	35
20	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	U	\$1,860.24	10
21	SISTEMA DE VIGILANCIA	U	\$350.00	3
22	SISTEMA DE TRANSMISIÓN SATELITAL	U	\$450.00	15
23	PISCINA CUBIERTA	m <sup>2</sup>	\$380.00	40
24	PISCINA DESCUBIERTA	m <sup>2</sup>	\$350.00	40
25	PLANTA ELÉCTRICA	U	\$3,200.00	30
26	PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	U	\$1,500.00	15
27	PORTÓN AUTOMÁTICO DE MADERA-HIERRO	U	\$1,900.00	15
28	RESERVORIO	U	\$230.00	20
29	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	U	\$1,493.93	12
30	SISTEMA CLIMATIZADO	U	\$18,869.57	10
31	SILOS DE HASTA 25 TON	U	\$1,250.00	20
32	SILOS DE HASTA 200 TON	U	\$12,900.00	20
33	SILOS DE HASTA 1000TON	U	\$72,000.00	20
34	SILOS DE HASTA 5000 TON	U	\$106,450.00	20
35	NO TIENE	s/n	\$0.00	0

**Factores de corrección del avalúo de la construcción y factores para corrección de los adicionales y mejoras. -**

Se consideran los siguientes factores de corrección:

**Factor por estado de conservación. -**

**TABLA POR ESTADO DE  
CONSERVACIÓN**

NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	MUY BUENO	1,00
2	BUENO	0,80
3	REGULAR	0,60
4	MALO	0,30
5	OBSOLETO	0,20

**Factor por estado de construcción. -**

TABLA POR ESTADO DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADO	1,00
2	EN CONSTRUCCIÓN	0,80

Con estas tablas podemos aplicar las siguientes fórmulas de cálculo:

**Fórmula para el cálculo general de los adicionales o mejoras:**

A esta fórmula se le ha incorporado las variantes de estado de conservación y estado de la construcción como factores que demeritarían un poco más el adicional analizado.

$$V_{ad} = \{VR - [(VR - Vr) * K]\} * Fes * Esc$$

Donde:	
Vad:	Valor de cada adicional presente en el predio
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado
Vr:	Valor residual (Monto neto que se obtendría vendiéndolo en el mercado, una vez finalizada su vida útil, operativa o tecnológica. (Se estima entre 5 a 20% el VR)
K:	Coefficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
Fes:	Factor por estado de conservación
Esc:	Factor por estado de la construcción.

**Fórmula para el cálculo del Valor de Reposición del adicional o mejora:**

$$VR = (Cm2 * UNIM)$$

DONDE:	
<b>VR:</b>	Valor de Reposición del adicional calculado
<b>Cm2:</b>	Costo metro cuadrado del adicional
<b>UNIM:</b>	Unidad de medida del adicional.

**Fórmula para el cálculo del Vr:**

$$Vr = (0,20 * VR)$$

DONDE:	
<b>Vr:</b>	Valor residual (Se estima entre 5 a 20% del VR)
<b>VR:</b>	Valor de Reposición del adicional calculado

Fórmula para determinar la depreciación:

$$K = \frac{\frac{X}{Vu} + \left(\frac{X}{Vu}\right)^2}{2}$$

DONDE:	
<b>K:</b>	Coefficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
<b>x:</b>	Antigüedad del bien en años
<b>Vu:</b>	Vida útil del inmueble

Fórmula para determinar el valor de X:

$$X = \text{Año de análisis} - \text{Año de construcción}$$

DONDE:	
<b>X:</b>	Años de vida que lleva la construcción o instalación
<b>Año de análisis:</b>	Fecha en el que va a analizar
<b>Año de construcción:</b>	Fecha en el inicia funcionamiento o instalación

Fórmula para sumar todos los adicionales:

$$Oc = \sum Vad_1 + Vad_2 + Vad_3 + \dots + Vad_n$$

DONDE:	
<b>OC:</b>	Sumatoria de todos los adiciones o mejoras en el predio
<b>Vad:</b>	Valor de cada adicional o mejora presente en el predio

**TÍTULO III**  
**DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL**  
**CAPÍTULO I**  
**GENERALIDADES**

**Artículo 21.- Objeto del impuesto predial.** - Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón San Jacinto de Yaguachi.

**Artículo 22.- Tributo aplicable.** - Los predios del cantón San Jacinto de Yaguachi están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

**Artículo 23.- Sujeto activo.** - El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi.

**Artículo 24.- Sujetos pasivos.** - Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades, aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón San Jacinto de Yaguachi.

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

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

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

**Artículo 25.- Administración tributaria municipal.** - La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón San Jacinto de Yaguachi, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director(a) y por medio de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales.

**Artículo 26.- Avalúo Imponible.** - El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria, es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imponibles de todos esos predios, incluidos los derechos o alcúotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del Director de Avalúo, Catastro y Uso de Suelo, determinar el avalúo imponible; y del Director(a) Financiero a través de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

## CAPÍTULO II

### DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL

**Artículo 27.- Determinación del impuesto predial.** - El valor del impuesto predial municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2024, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida a cada zona económica a los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD y la presente ordenanza.

**Tabla de rango de Avalúos Urbanos y aplicación de tarifas**

Rango de avalúos	Tarifa/1000
\$ 0.001 hasta \$ 20.000,00	0.40
\$ 20.000,001 hasta \$ 40.000,00	0.50
\$ 40.000,001 hasta \$ 80.000,00	0.80
\$ 80.000,001 hasta \$ 200.000,00	0.90
\$ 200.000,001 en adelante	1.25

**Tabla de rango de Avalúos rurales y aplicación de tarifas**

Rango de avalúos	Tarifa/1000
------------------	-------------

\$ 0,001 a \$ 6.375,00	0
\$ 6.375,001 a \$ 20.000,00	0.90
\$ 20.000,001 a \$ 50.000,00	1.00
\$ 50.000,001 a \$ 80.000,00	1.10
\$ 80.000,001 a \$ 200.000,00	1.20
\$ 200.000,001 en adelante	1.30

**Artículo 28.- Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana.** - Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a. El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b. El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c. En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.
- d. No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- e. Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere una edificación, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- f. Cuando sean producto de un proceso de urbanización y se mantengan en dominio del promotor inmobiliario, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes a la firma del Acta de Entrega Recepción; y,
- g. En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente, para lo cual, deberá requerirlo a través de solicitud formal y por escrito dirigida a la Máxima Autoridad del GADMCSJY
- h. 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 el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

### **CAPÍTULO III**

## **DE LOS ESTÍMULOS TRIBUTARIOS Y LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL**

**Artículo 29.- Estímulos tributarios.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento (50%) los valores que corresponda cancelar, a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la presente ordenanza.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

**Artículo 30.- Exenciones de los impuestos.** - Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto predial de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- c. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.
  - i. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
  - ii. Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar a la Dirección Financiero, lo siguiente:
  - iii. Copia del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
  - iv. Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- d. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.

- e. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.
2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:
    - a. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de multiplicar el salario básico unificado (SBU) por 100.
    - b. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto en caso de ser menor al del presente numeral.
    - c. En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará anualmente, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.
    - d. Para efectos de lo estipulado, la Dirección Financiera, solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por las instituciones financieras. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.
    - e. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
    - f. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales de este artículo, así como los edificios con fines industriales.
    - g. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.
    - h. No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.
  3. Las personas mayores de sesenta y cinco años están exoneradas, si es que el total del avalúo del predio o predios de su propiedad actualizado, no excede del equivalente a cuatrocientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general (500 RBU), que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.

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

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

## **CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO**

**Artículo 31.- Emisión de títulos de crédito.** - La Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GADMCSJY, de la Dirección Financiera y la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Avalúo actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Avalúo imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director(a) Financiero y del Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, así como el sello correspondiente.

**Artículo 32.- Recibos provisionales.** - Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director(a) Financiero, autorizará por escrito al Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior, hasta que se emitan los títulos correspondientes a el presente bienio.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 33.

**Artículo 33.- Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales.** - Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales comunicará al Director(a) Financiero, quién de inmediato entregará al Jefe de la dependencia encargada de la Tesorería Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá ser igualmente firmado por el Director(a) Financiero y el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales.

**Artículo 34.- Recaudación tributaria.** - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito o del recibo provisional, al contribuyente, una copia quedará en Tesorería y esta a su vez hará llegar de manera digitalizada el reporte y títulos digitalizados a la dependencia encargada del Control Financiero.

**Artículo 35.- Descuentos en la recaudación.** - Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial de acuerdo al Art. 512 del COOTAD;

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera quincena de enero	10 %
Segunda quincena de enero	9 %
Primera quincena de febrero	8 %
Segunda quincena de febrero	7 %
Primera quincena de marzo	6 %
Segunda quincena de marzo	5 %
Primera quincena de abril	4 %
Segunda quincena de abril	3 %
Primera quincena de mayo	3%
Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%
Segunda quincena de junio	1%

**Artículo 36.- Recargos en la recaudación.** - Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

**Artículo 37.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.** - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director(a) Financiero, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

**Artículo 38.- Interés de mora.** - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés vigente, expedida por el Directorio del Banco Central.

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

**Artículo 39.- Coactiva.** - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

**Artículo 40.- Imputación de pagos parciales.** - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

**Artículo 41.- El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón SAN JACINTO DE YAGUACHI.** - Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón San Jacinto de Yaguachi. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana y Rural, contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana y rural, también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

### **CAPÍTULO III DE LOS RECLAMOS**

**Artículo 42.- Reclamos y recursos.** - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa o medios digitales a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

**Artículo 43.- Reclamos sobre los avalúos.** - Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director(a) Financiero, cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y a La Jefatura de Avalúos y Catastro, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo por determinación del avalúo, a La Jefatura de Avalúos y Catastro atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

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

**Artículo 44.- De las inspecciones.** - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

### **TÍTULO IV DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 45.- De la coordinación interinstitucional.** - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi, deberán velar por el correcto cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Para la suscripción e inscripción de una escritura pública, referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón San Jacinto de Yaguachi, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:
  - Certificado del avalúo de la propiedad, emitido por el Director de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo del GADMCSJY.

- Levantamiento Planimétrico de la propiedad, aprobado por la Jefatura de Avalúos y Catastro, Catastro y Uso de Suelo del GADMCSJY.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por el Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

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

En el caso de que una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón San Jacinto de Yaguachi, haya sido suscrita y/o inscrita sin los requisitos establecidos en la presente ordenanza, previo informe técnico de la Jefatura de Avalúos y Catastro, los representantes legales del GADMCSJY ejercerán las acciones correspondientes de ser el caso, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales respectivos.

2. Conforme lo determinado en el Art. 10 de la presente ordenanza, los Notarios Públicos y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi, deben remitir dentro de los diez primeros días de cada mes, a la Jefatura de Avalúos y Catastro y a la Dirección Financiera del GADMCSJY 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, de los predios rurales;
  - b. Particiones entre condóminos;
  - c. Adjudicaciones por remate y otras causas;
  - d. Hipotecas que hubieren autorizado o registrado;
  - e. Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi, se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente La Jefatura de Avalúos y Catastro del GADMCSJY.
  - f. Es obligatorio que toda planimetría para proceso de transferencia de dominio, donación, adjudicación, desmembración, replanteo, fraccionamiento, derechos y acciones, u otro tipo de proceso, debe ser revalidado por La Jefatura de Avalúos y Catastro a fin de evitar daños a terceros.
3. Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Director(a) o Jefe Provincial del Registro Civil, deberá enviar al GADMCSJY, un reporte de los ciudadanos de 65 años en adelante, que residiendo en la ciudad de San Jacinto de Yaguachi hayan fallecido en el mes anterior, esto en base al convenio de consulta, transferencia e Intercambio de información que se suscriba con la máxima autoridad de la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación.

4. Los Directores Municipales y Gerentes de Empresas Municipales, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

**Artículo 46.- De la solicitud de trámites.** - Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Jefatura de Avalúos y Catastro del GADMCSJY, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

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

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, en formato físico A4, y en digital en formato CAD o Shape. Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo en el GADMCSJY.
- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados
- Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Dirección Avaluos y Catastro, en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

**Artículo 47.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos topográficos.** - Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del formato digital en un dispositivo de disco compacto o vía correo electrónico institucional del área responsable.

El levantamiento topográfico, será realizado y debidamente firmado por un profesional Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, con su respectiva copia de cédula de identificación y copia del registro del SENESCYT, a fin de revalidar la documentación por la Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo.

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

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

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, deberán ser revisados y aprobados por La Jefatura de Avalúos y Catastro.

Para el caso de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, unificaciones y demás por el estilo, éstas deberán sujetarse a la correspondiente ordenanza.

**Artículo 48.- Certificaciones.** - La Dirección Financiera y/o la Jefatura de Avalúos y Catastro, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

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

- Certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Topográfico, cuando el caso lo amerite.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, La Jefatura de Avalúos y Catastro del GADMCSJY, entregará la certificación solicitada dentro del término de las 72 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el I. Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi para el bienio 2026-2027.

Los certificados firmados por La Jefatura de Avalúos y Catastro deberán llevar las correspondientes sumillas de responsabilidad de la elaboración y revisión de dicho certificado generado por el técnico, evaluador o asistente que lo haya desarrollado sobre las iniciales de cada uno. Esto permitirá un seguimiento del trámite desarrollado además de un mejor control de dicho trámite.

**Artículo 49.- De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.**- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en la dependencia a cargo del Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo del GADMCSJY, en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registrador Municipal de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

Cuando la actualización en el catastro, se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi.

**Artículo 50.- De la facultad de investigación y de sanción.** - La Jefatura de Avalúos y Catastro, solicitará a la máxima Autoridad, se

inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

1. En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa, dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi, hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.
3. En el caso de que los Notarios o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón San Jacinto de Yaguachi, incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza.

**Artículo 51.- Sanciones tributarias.** - Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que, para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

**Artículo 52.- De la negativa de información o de datos falsos.**- Los sujetos pasivos, que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán multados, previo el procedimiento administrativo sancionador por el Director(a) Financiero, a petición del Director(a) de la Dirección de Avalúos, Catastro y Uso de Suelo, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - La presente “**ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI, BIENIO 2026-2027**”, entrará en vigencia a partir de su promulgación el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y/o pág. web Institucional.

**SEGUNDA.** - A partir de la vigencia de la presente ordenanza, quedan sin efecto la “Ordenanza Para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de Los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón San Jacinto de Yaguachi, bienio 2024- 2025”.

Dado y firmado en la sala de sesiones del concejo municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi, a los 18 días del mes de diciembre del año 2025.

  
 Firmado electrónicamente por:  
**KATHERINE VIVIANA  
 OLIVARES COLL**  
 Validar únicamente con FirmaBC  
**P. Prof. Viviana Olivares Coll.  
 ALCALDESA DEL CANTÓN**

  
 Firmado electrónicamente por:  
**MANUEL ALBERTO  
 DECKER GOMEZ**  
 Validar únicamente con FirmaBC  
**Ab. Manuel Decker Gómez.  
 SECRETARIO GENERAL.**

San Jacinto de Yaguachi, 18 de diciembre del 2025.

El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi. **CERTIFICA. – Que la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI, BIENIO 2026- 2027**, fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones del 11 y 18 de diciembre del 2025. Esto de conformidad con el Art. 322 inciso Tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

  
 Firmado electrónicamente por:  
**MANUEL ALBERTO  
 DECKER GOMEZ**  
 Validar únicamente con FirmaBC  
**Ab. Manuel Decker Gómez.  
 SECRETARIO GENERAL.**

San Jacinto de Yaguachi, 18 de diciembre del 2025.

**Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi.** - Toda vez que la **ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI, BIENIO 2026- 2027**, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi, en las sesiones ordinarias del 11 y 18 de diciembre del 2025, habiendo cumplido con las disposiciones contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, esta Alcaldía en uso de las facultades contenidas en el Art. 322, inciso cuarto de la mencionada **SANCIONA** en todas sus partes.

  
 Firmado electrónicamente por:  
**KATHERINE VIVIANA  
 OLIVARES COLL**  
 Validar únicamente con FirmaBC  
**P. Prof. Viviana Olivares Coll.  
 ALCALDESA DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI.**

San Jacinto de Yaguachi, 22 de diciembre del 2025.

**Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi.** - Proveyó y firmó el decreto que antecede la Lcda. Viviana Olivares Coll, alcaldesa del cantón San Jacinto de Yaguachi, a los 22 días del mes de diciembre del 2025.

  
 Firmado electrónicamente por:  
**MANUEL ALBERTO  
 DECKER GOMEZ**  
 Validar únicamente con FirmaBC  
**Ab. Manuel Decker Gómez.  
 SECRETARIO GENERAL.**



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](http://www.registroficial.gob.ec)

MG/FA

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.