

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO, REPÚBLICA DEL ECUADOR.**

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO CANTONAL, QUE SE CELEBRA, EL DÍA JUEVES DIECIOCHO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.....**

**ACTA No. 050-2025**

En la ciudad de Santa Rosa, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco a las 08h00, previa convocatoria realizada por el Ing. Larry Vite Cevallos, Mgs., alcalde del cantón, se constituyeron en la sala de alcaldía los señores Tnlgo. Pedro Lucas Aragundi Lozano, señora Daniela Solange Bravo Feijoo, Ing. Fabiola Vanessa Durán Ganchoza, Mgs., señora Brigitte Mercedes Godoy Andrade y Lic. Mirian Marlene Martínez Martínez, concejales Principales del Cantón, y de manera telemática la Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., vicealcaldesa del cantón, y el señor Prof. Jacinto Johnson Torres Macías, concejal del cantón. Se cuenta con la presencia del Ing. Kleber Mosquera Pereira, jefe de geomática, y el Ing. Bryan Ramírez Cabrera, Mgs., analista de cartografía urbana, rural 3. Actúa en la Secretaría General la Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs., Secretaria General, para tratar el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

1. Conocimiento y Resoluciones sobre Informes Técnicos, Jurídicos y Lectura de Comunicaciones.
2. Aprobación de Acta de la Sesión Ordinaria de Concejo Cantonal:  
\*Acta No. 045-2025, de fecha 13 de noviembre del 2025.
3. Aprobación en Segunda y Definitiva Instancia del proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2026 -2027 del Cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro, República del Ecuador.
4. Informe del señor alcalde.
5. Clausura.

Interviene la señora Secretaria General, Ab Patsy Jácome Calle, Mgs., quien indica antes de iniciar, señora vicealcaldesa, señores concejales, tengo que informar al pleno del concejo que existe la delegación realizada mediante Oficio No. 1919-GADMSR-2025-LV, para que pueda presidir la sesión de concejo convocada para el día de hoy 18 de diciembre del 2025, además se informa que se encuentran de manera telemática en esta sesión el día de hoy la señora vicealcaldesa Mgs. Sandy



Gonzaga Añazco, y el señor Prof. Jacinto Johnson Torres Macías, concejal del cantón, además informo que existe el respectivo quorum reglamentario conforme lo determina el art. 320 del COOTAD.

Interviene la señora Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., vicealcaldesa del cantón, quien dice: muy buenos días a todos los presentes, estimados compañeros, estoy un poquito delicada de salud, pero aquí estamos de pie del cantón, agradecerles a todos por su presencia, primero, revisar si estamos todos de acuerdo con el orden del día, para que, por favor, que se ponga en consideración a los compañeros.

Interviene la Señora Secretaria General Abg. Patsy Jácome Calle, quien dice: señora vicealcaldesa los señores concejales indican que están de acuerdo con el orden del día con el cual se les convocó.

Interviene la señora Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., vicealcaldesa del cantón, quien dice: perfecto, entonces, vamos con la instalación, muy buenos días, estimados compañeros, muchísimas gracias por su valiosa presencia en una nueva sesión de consejo, ya casi para culminar este año dos mil veinticinco que ha sido lleno de retos, lleno de algunos inconvenientes y obstáculos que atravesar, pero siempre con la convicción y la frente en alto de poder servir a la ciudadanía santarroseña y trabajar en beneficio de cada uno de los santarroseños, en este caso, o sea, de la parte urbana o rural, dicho esto, queda instalada la sesión.

**PRIMER PUNTO: Conocimiento y Resolución sobre Informes Técnicos, Jurídicos y Lectura de Comunicaciones.**

Interviene la señora concejal, Lic. Mirian Marlene Martínez Martínez, quien dice: un momento quisiera que Verónica, traiga la hojita donde está, que dejo firmando Pedro de las carpetas que van a pasar a sesión.

Interviene el señor concejal, Tnlgo. Pedro Lucas Aragundi Lozano, quien dice: las carpetas, está en la hojita, por favor, que las deje firmando, ¿cuántas carpetas ingresaron, creo que dos se revisó mi estimada compañera alcaldesa, compañeros concejales, funcionarios de aquí de la municipalidad, sí, nosotros nos reunimos todos los días martes, como de costumbre, con la comisión de terrenos, en esta sesión tuvimos a bien aprobar estas dos carpetas de unificación que acaba de dar lectura la compañera secretaria, y quiero también que sepan que nosotros, dentro de la comisión de terrenos, estamos empleando una práctica o una estrategia de que las carpetas que son analizadas por la comisión, en ese mismo día se elabora un acta y se firma, para que no haya inconveniente alguno luego de que aparezcan otras carpetas acá en mesa, así que eso les pongo a conocimiento, compañeros, por eso estábamos preguntándole a la secretaria, nos aclaró que es de la semana pasada que están rezagadas esas carpetas, muchísimas gracias.



Interviene la Señora Secretaria General Abg. Patsy Jácome Calle, quien dice: señora vicealcaldesa y señores concejales, si me permiten, ustedes como comisión pueden entregarme diez carpetas, pero el filtro mío rechaza a veces, entonces no va a coincidir con las carpetas que ustedes han tratado.

Interviene el señor concejal, Tnlgo. Pedro Lucas Aragundi Lozano, quien dice: no, yo sé que el filtro es bueno, compañera secretaria, sí usted las rechaza, pues ya nosotros tenemos la evidencia de cuántas nosotros pusimos en el acta.

Interviene la señora concejal, Lic. Mirian Marlene Martínez Martínez, quien dice: ese filtro es bueno, eso sí, es indiscutible, es un respaldo de la comisión, elaborar el acta y sobre todo que vaya la firma del presidente de esa reunión, y yo pienso que es la única manera de poder ir frenando que no pasen carpetas sin el conocimiento de la comisión de terrenos, porque no estamos pintados, estamos para trabajar y revisar las carpetas.

Interviene la Señora Secretaria General Abg. Patsy Jácome Calle, quien dice: señor alcalde, señores Concejales en este punto tenemos, cuatro **(4)** carpetas, que pertenecen a una (1) a Unificación de Predios; dos (2) a solares municipales y una (1) de partición judicial, las mismas que en su momento fueron analizadas por los Miembros de la Comisión de Terreno, Presidido por el señor Pedro Lucas Aragundi Lozano, en calidad de presidente, Lic. Mirian Marlene Martínez Martínez, Miembro de la Comisión, y del Sr. Javier Alexander Medina Noblecilla, miembros de la comisión, quienes, con base a los Informes Técnicos y Jurídicos emitidos por los funcionarios competentes del GAD Municipal, se sugiere al Concejo Cantonal en Pleno bajo la responsabilidad de la Comisión de Terrenos del concejo municipal, se dé la Aprobación de las carpetas que se detallan a continuación:

- 1. SRA. ELIZABETH MARÍA PRIETO TORRES, REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA AGRÍCOLA PREDIAL BOLÍVAR C.A.,.- UNIFICACIÓN DE DOS PREDIOS.**
- 2. SRA. ALBA MIRIAN VALAREZO VERGARA. - SOLAR MUNICIPAL.**
- 3. SRA. ZOILA ESPERANZA ORTÍZ Y SR. SEGUNDO IGINIO JAÉN LUNA.- SOLAR MUNICIPAL.**
- 4. DR. DARWIN GERMAN NUÑEZ MONCADA, SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA, REMITE DENTRO DEL JUICIO DE PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS No. 07201-2024-00475, QUE SIGUE LA SRA. MERCY ILEANITA PALADINES ESPINOZA EN CONTRA DEL SEÑOR WILLIAM EDUARDO CURIPOMA GARCÍA, - PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS.**



La Abogada Patsy Jácome Calle, Secretaria General del Concejo da lectura al memorando No. GADMSR-CONC-2025-1028-M-GD, de fecha 15 de diciembre del 2025, suscrita por el Tnlgo. Pedro Aragundi Lozano, miembro de la Comisión de Terrenos, quien manifiesta que remite **(1)** carpeta para trámite de legalización de escrituras de solares Municipales, la cual tiene la documentación completa y la ponen a consideración del Concejo Cantonal para su respectiva Aprobación:

**SRA. ALBA MIRIAN VALAREZO VERGARA. - Solar Municipal.**

Se da lectura al **Oficio No. 380-UPUOT, de fecha 5 de diciembre del 2025**, suscrito por el Arq. Bolívar Ullauri Carrión, Jefe de la Unidad de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, en el que adjunta una carpeta de solar municipal que se dará en compra-venta para que sea aprobada en Sesión de Concejo y se proceda a la elaboración de las Escrituras Públicas.

**1. SRA. ALBA MIRIAN VALAREZO VERGARA, VENTA DE UN SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN EL SECTOR EL RECREO, PARROQUIA BELLAMARÍA.**

**Norte:** Solar No. 05 con 26.47 m  
**Sur:** Solar No. 07 con 26.12 m  
**Este:** Vía Bellamaría con 13.85 m  
**Oeste:** Propiedad Privada con 11.29 m  
**Sector:** El Recreo  
**Avalúo Comercial:** \$1584.05  
**Codificación:** 07-12-57-04-06-20-08-00  
**Área:** 328.90 m<sup>2</sup>

Conocida y analizada por los Señores Concejales las carpetas, el Concejo por Unanimidad, **RESUELVE:** Aprobar la Compra Venta de un Solar Municipal a favor de la señora **ALBA MIRIAN VALAREZO VERGARA**, autorizando a los personeros legales de la Municipalidad la Legalización de la misma. **RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 166-2025.**

La Abogada Patsy Jácome Calle, Secretaria General del Concejo da lectura al memorando No. GADMSR-CONC-2025-1031-M-GD, de fecha 16 de diciembre del 2025, suscrita por el Tnlgo. Pedro Aragundi Lozano, miembro de la Comisión de Terrenos, quien manifiesta que remite **(1)** carpeta la misma que fue revisada para ser tratada en Sesión de Concejo y proceder a dar el trámite de Unificación de Predios, la misma que a continuación se detalla.

**SRES. ZOILA ESPERANZA ORTIZ HONORES Y SEGUNDO IGINIO JAÉN LUNA.- Solar Municipal.**

Se da lectura al **Oficio No. 378-UPUOT, de fecha 05 de diciembre del 2025**, suscrito por el Arq. Bolívar Ullauri Carrión, Jefe de la Unidad de Planeamiento Urbano y



Ordenamiento Territorial, en el que adjunta una carpeta de solar municipal que se dará en compra-venta para que sea aprobada en Sesión de Concejo y se proceda a la elaboración de las Escrituras Públicas.

**2. SRES. ZOILA ESPERANZA ORTIZ HONORES Y SEGUNDO IGINIO JAÉN LUNA-VENTA DE UN SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN EL SECTOR SAN ANTONIO, PARROQUIA SAN ANTONIO.**

**Norte:** Prop. Privada-Vía a San Vicente con (11.35-19.20) m  
**Sur:** xxx xxx  
**Este:** solar No. 06 con 28.25 m  
**Oeste:** Prop. Privada con 23.80 m  
**Sector:** San Antonio  
**Avalúo Comercial:** \$834.87  
**Codificación:** 07-12-54-09-01-01-01-00  
**Área:** 353.50 m<sup>2</sup>

Conocida y analizada por los Señores Concejales las carpetas, el Concejo por Unanimidad, **RESUELVE:** Aprobar la Compra Venta de un Solar Municipal a favor de los señores **ZOILA ESPERANZA ORTIZ HONORES Y SEGUNDO IGINIO JAÉN LUNA**, autorizando a los personeros legales de la Municipalidad la Legalización de la misma. **RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 167-2025.**

Se da lectura al memorando **No. GADMSR-CONC-2025-1030-M-GD, de fecha 16 de diciembre del 2025**, suscrito por el señor Pedro Lucas Aragundi Lozano, en calidad de presidente de la comisión de terrenos, quien hace la entrega de una **(01)** carpeta, la misma que fue revisada para ser tratada en Sesión de Concejo y proceder a dar el trámite de Unificación de Predios, la misma que a continuación se detalla.

**3. SRA. ELIZABETH MARÍA PRIETO TORRES, REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA AGRÍCOLA PREDIAL BOLÍVAR C.A.,- UNIFICACIÓN DE DOS PREDIOS.**

**UNIFICACIÓN DE DOS PREDIOS.** – el señor alcalde, pone a consideración del Concejo en pleno para su respectivo análisis y aprobación.

Se da lectura a la petición de la señora **ELIZABETH MARÍA PRIETO TORRES, REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA AGRÍCOLA PREDIAL BOLÍVAR C.A.,** quien mediante petición escrita de fecha **10 de noviembre del 2025**, dirigida a su autoridad, y por su intermedio, al Concejo Cantonal, quien solicita se le autorice la **Unificación de dos predios** ubicados:

**PRIMER PREDIO:**

**Dirección:**



**Sector:** San Agustín  
**Parroquia:** La Victoria  
**Cantón:** Santa Rosa  
**Código Municipal:**  
**Área del Terreno:** 6,00 Has.

**SEGUNDO PREDIO:**

**Dirección:** Paso de servidumbre  
**Sector:**  
**Parroquia:** La Victoria  
**Cantón:** Santa Rosa  
**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-06-130-000  
**Área del Terreno:** 105,5029 Has.

Se da lectura al **INFORME TÉCNICO**, correspondiente **Oficio No. 0379-UPUOT, de fecha 05 de diciembre del 2025**, correspondiente a la Unificación de predios, suscrito por el Arq. Bolívar Ullauri Carrión, Jefe de la Unidad de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la DPDC del GADMSR, donde se detalla las características del inmueble que se solicita la Unificación de predios.

**SOLICITANTE:** Sra. Elizabeth María Prieto Torres, representante legal de la compañía agrícola predial BOLÍVAR C.A.

**INFORMACIÓN TÉCNICA A BASE DEL LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**PRIMER PREDIO:**

**(Registro de propiedad 28 de octubre del 2025)**

**Dirección:**  
**Sector:** San Agustín  
**Parroquia:** La Victoria  
**Cantón:** Santa Rosa  
**Código Municipal:**  
**Área del Terreno:** 6,00 Has.  
**Excedente o diferencia del área del predio:**  
**Tipo de Predio:** rural  
**Georreferenciación:** no existen  
**Elementos referenciales:** vías mencionadas  
**Cultivos:** no existen  
**Construcción existente:** no existen  
**Uso del terreno:** no se menciona



**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Margen de Protección Rio San Agustín y Propiedad Privada

**Sector:**

**Parroquia:** Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-006-078

**Área del Terreno:** 6,0000 Has.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** rural

**Georreferenciación:** 13 coordenadas

**Cultivos:** no existen

**Construcción existente:** no existen

**Uso del terreno:** Uso de Suelo Minería Artesanal No Metálica y Materiales de Construcción (PIT 01\_SR) Uso de Suelo Protección Ecológica y de Riesgos (PIT 12\_SR)

**Responsable técnico:**

Ing. Guissella Encalada

**SEGUNDO PREDIO:**

**(Registro de propiedad 28 de octubre del 2025)**

**Dirección:** Paso de servidumbre

**Sector:**

**Parroquia:** La Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-06-130-000

**Área del Terreno:** 105,5029 Has.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** rural

**Georreferenciación:** no existen

**Elementos referenciales:** vías mencionadas

**Cultivos:** no existen

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Margen de Protección Rio San Agustín y Propiedad Privada

**Sector:**

**Parroquia:** Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-006-130



**Área del Terreno:** 105,5029 Has.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** rural

**Georreferenciación:** 70 coordenadas

**Elementos referenciales:** vías mencionadas

**Cultivos:** no existen

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** Uso de Suelo Minería Artesanal No Metálica y Materiales de Construcción (PIT 01\_SR) Uso de Suelo Protección Ecológica y de Riesgos (PIT 12\_SR)

**Responsable técnico:**

Ing. Guissella Encalada

### **Unificación de los predios**

**Dirección:** Margen de Protección Rio San Agustín y Propiedad Privada.

**Sector:**

**Parroquia:** Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-006-215

**Área del Terreno:** 111,5029 Has.

### **CONCLUSIONES:**

Luego de citar y describir los documentos técnicos-legales con la tabla comparativa, denotamos que en algunos campos no coinciden entre ellos. Mas al revisar el levantamiento Planimétrico presentado con el análisis de oficina con las fichas e imágenes catastrales, dichos campos sí coinciden, por lo cual esta oficina técnica da la factibilidad para la unificación de los predios de conformidad como lo establece el art. 483 del COOTAD, y al usuario seguir con los procesos de aclaración - actualización.

Se da lectura al **INFORME JURIDICO No. 307-2025**, de fecha **08 de diciembre del 2025**, suscrito por el Ab. Estalin Vaca Maza, Procurador Síndico Municipal, sobre la Unificación de predios.

Abg. Jhonny Estalin Vaca Maza, **PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL DE SANTA ROSA**, previo conocimiento y resolución del Ilustre Concejo Cantonal de Santa Rosa; en uso de las facultades que me confiere el Art. 359 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización el mismo que se encuentra vigente y de aplicación en el territorio el Ecuador desde el martes 19 de octubre del 2010, encontrándose publicado en el Registro Oficial 303 cuerpo legal que viene a reemplazar o derogar a la Ley Orgánica de Régimen Municipal



expedida el 5 de diciembre del 2005 publicada en el Registro Oficial N. 159, emito el siguiente informe en derecho:

**PRIMERO:** Comparece la señora: ELIZABETH MARÍA PRIETO TORRES, Representante Legal de la COMPAÑÍA AGRÍCOLA PREDIAL BOLÍVAR C.A, quien, mediante petición escrita dirigida a su autoridad, en calidad de alcalde del cantón, y por su digno intermedio al Concejo Cantonal, solicitan la autorización para la unificación de predios ubicados en el cantón Santa Rosa, correspondientes a los siguientes inmuebles que se pretende unificar:

**PRIMER PREDIO:**

**Dirección:**

**Sector:** San Agustín

**Parroquia:** La Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:**

**Área del Terreno:** 6,00 Has.

**SEGUNDO PREDIO:**

**Dirección:** Paso de servidumbre

**Sector:**

**Parroquia:** La Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-06-130-000

**Área del Terreno:** 105,5029 Has.

**SEGUNDO:** PRIMER PREDIO: Certificado del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Rosa, suscrito por el Mgs. Carlos Aníbal Castro Saavedra, del libro de Propiedades No. 34.893, que se acompaña de fecha 28 de octubre del 2025, conferida por el señor Registrador de la Propiedad del cantón se desprende la siguiente información registral: Tipo de predio: Inmueble Rural Propietario. COMPAÑÍA AGRICOLA PREDIAL BOLIVAR C.A. PARROQUIA: VICTORIA. TIPO DE BIEN: PREDIO RUSTICO. CARACTERISTICAS Y LINDEROS REGISTRALES. POR EL FRENTE: Con el rio San Agustín. POR LA PARTE DE ATRAS: Con propiedad de la señora Esperanza Armijos y en pequeña cantidad con el Lote número Dos del señor Bolívar Gilberto Zúñiga Loayza. POR UN COSTADO: Con el Lote numero Dos que le corresponde al mismo señor Bolívar Gilberto Zúñiga Loayza. POR EL OTRO COSTADO: Con propiedad del señor Bolívar Prieto. PREDIO RUSTICO, signado con el MUNERO UNO, ubicado en el sitio San Agustín, de la parroquia La Victoria, jurisdicción del cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro. Con una superficie de 6.00 has.



Este bien inmueble, de acuerdo a los movimientos registrales, no soporta Gravamen (es) vigente (s).

**SEGUNDO PREDIO:** Certificado del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Rosa, suscrito por el Mgs. Carlos Aníbal Castro Saavedra, del libro de Propiedades No. 194, Código Catastral: 07-12-56-51-01-06- 130-000, que se acompaña de fecha 28 de octubre del 2025, conferida por el señor Registrador de la Propiedad del cantón se desprende la siguiente información registral: Tipo de predio: Inmueble Rural. Propietario. COMPAÑÍA AGRICOLA PREDIAL BOLIVAR C.A. PARROQUIA: VICTORIA. TIPO DE BIEN: LOTE DE TERRENO RUSTICO. CARACTERISTICAS Y LINDEROS REGISTRALES. NORTE: PASO DE SERVIDUMBRE-SEÑORA ZOILA MARQUEZ-SEÑORA NATIVIDAD-SEÑOR LUIS AGUILAR-SEÑOR MARQUEZ CLEMENTE, con 55.20-10.50-34.10-25.43.70-71.70-57-10.10- 15.50-20.60-21.30-31.30-9.90-9.40-36.6-46.80-25.80-4.70-4.80-28.20-6-6.90-62- 16.70-11.20-18-51.50-27-11.20-56.90-11-61.40-16.40-19.20-12.20-11.20-11.30- 55.40-6.30-276.30-337.90-386.20 mts. SUR: AGRICOLA PREDIAL BOLIVAR C.A.- SEÑORA BELTRAN-SEÑORA MARIA LLAUCA-SEÑOR MANRIQUE CJAMARCA-SEÑOR LEON VALENTIN, con 185-44.20-459.80-51.70-103.6- 145.1-70.70-50.30-111.30-78.20-9.90-161.30-571.30 mts. ESTE: RETIRO PROTECCION RIO SAN AGUSTIN, con 92.20-123.80-78.50-104.60-175.50- 148.20-156.20 mts. OESTE: SEÑOR ALBARRACIN-SEÑOR BLACIO CENTENO-SEÑOR RAMON FLORENCIO-HEREDEROS SOLANOAGRICOLA PREDIAL BOLIVAR C.A., con 189.40-362.9-88-20.40-94.30-141- 55.20-193.40-6.00.34.60-32.40 mts. LOTE DE TERRENO RUSTICO SEIS, signado como LOTE No. 48-6, ubicado en la parroquia LA VICTORIA, jurisdicción del cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro. Con una superficie de 105.5029 has.

Este bien inmueble, de acuerdo a los movimientos registrales, no soporta Gravamen (es) vigente (s).

**TERCERO:** Del Memorando técnico No. 0379 UPUOT, del 05 de diciembre del 2025, suscrito por el Arq. Bolívar Ullauri Carrión, Jefe Unidad de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, se detallan las características del inmueble que se solicita la UNIFICACIÓN DE PREDIOS ubicados en la parroquia: Santa Rosa, de los cuales se va a unificar:

## **INFORMACIÓN TÉCNICA A BASE DEL LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

### **PRIMER PREDIO:**

**(Registro de propiedad 28 de octubre del 2025)**

**Dirección:**

**Sector:** San Agustín

**Parroquia:** La Victoria



**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:**

**Área del Terreno:** 6,00 Has.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** rural

**Georreferenciación:** no existen

**Elementos referenciales:** vías mencionadas

**Cultivos:** no existen

**Construcción existente:** no existen

**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Margen de Protección Rio San Agustín y Propiedad Privada

**Sector:**

**Parroquia:** Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-006-078

**Área del Terreno:** 6,0000 Has.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** rural

**Georreferenciación:** 13 coordenadas

**Cultivos:** no existen

**Construcción existente:** no existen

**Uso del terreno:** Uso de Suelo Minería Artesanal No Metálica y Materiales de Construcción (PIT 01\_SR) Uso de Suelo Protección Ecológica y de Riesgos (PIT 12\_SR)

**Responsable técnico:**

Ing. Guissella Encalada

**SEGUNDO PREDIO:**

**(Registro de propiedad 28 de octubre del 2025)**

**Dirección:** Paso de servidumbre

**Sector:**

**Parroquia:** La Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-06-130-000

**Área del Terreno:** 105,5029 Has.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** rural

**Georreferenciación:** no existen

**Elementos referenciales:** vías mencionadas



**Cultivos:** no existen

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** no se menciona

**(In Registro Catastrales)**

**Dirección:** Margen de Protección Rio San Agustín y Propiedad Privada

**Sector:**

**Parroquia:** Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-006-130

**Área del Terreno:** 105,5029 Has.

**Excedente o diferencia del área del predio:**

**Tipo de Predio:** rural

**Georreferenciación:** 70 coordenadas

**Elementos referenciales:** vías mencionadas

**Cultivos:** no existen

**Construcciones existentes:** no existen

**Uso del terreno:** Uso de Suelo Minería Artesanal No Metálica y Materiales de Construcción (PIT 01\_SR) Uso de Suelo Protección Ecológica y de Riesgos (PIT 12\_SR)

**Responsable técnico:**

Ing. Guissella Encalada

**Unificación de los predios**

**Dirección:** Margen de Protección Rio San Agustín y Propiedad Privada.

**Sector:**

**Parroquia:** Victoria

**Cantón:** Santa Rosa

**Código Municipal:** 07-12-56-51-01-006-215

**Área del Terreno:** 111,5029 Has.

**CONCLUSIONES:**

Luego de citar y describir los documentos técnicos-legales con la tabla comparativa, denotamos que en algunos campos no coinciden entre ellos. Mas al revisar el levantamiento Planimétrico presentado con el análisis de oficina con las fichas e imágenes catastrales, dichos campos sí coinciden, por lo cual esta oficina técnica da la factibilidad para la unificación de los predios de conformidad como lo establece el art. 483 del COOTAD, y al usuario seguir con los procesos de aclaración - actualización.



## **CRITERIO JURIDICO.**

En mérito a los antecedentes legales y técnicos expuestos, y en uso de las Atribuciones conferidas por el artículo 57, literal "x", del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establece las competencias del Concejo Municipal; así como por lo dispuesto en el artículo 483 del mismo cuerpo legal, referente a la Integración de lotes, se recomienda Aprobar y Autorizar la UNIFICACIÓN DE PREDIOS a favor de la señora: ELIZABETH MARÍA PRIETO TORRES, Representante Legal de la COMPAÑÍA AGRÍCOLA PREDIAL BOLÍVAR C.A.

Los señores concejales analizan los Informes Técnico y de Jurídico presentados por el señor Jefe de Planificación Urbano y Ordenamiento Territorial y, Procuradora Síndica encargada, con base al contenido de los mismos y bajo su responsabilidad el Concejo Cantonal por Unanimidad, **RESUELVE:** Aprobar y Autorizar al tenor de lo dispuesto en el Art. 483 del COOTAD, la **UNIFICACIÓN DE DOS PREDIOS**, a favor del señora: **ELIZABETH MARÍA PRIETO TORRES, Representante Legal de la COMPAÑÍA AGRÍCOLA PREDIAL BOLÍVAR C.A.**; **Dirección:** Margen de Protección Rio San Agustín y Propiedad Privada, **Sector:**; **Parroquia:** Victoria; **Cantón:** Santa Rosa; **Código Municipal:** 07-12-56-51-01-006-215; **Área del Terreno:** 111,5029 Has.; por lo que se sugiere continuar con el respectivo proceso. **-RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 168-2025.**

- 4. DR. DARWIN GERMAN NUÑEZ MONCADA, SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA, REMITE DENTRO DEL JUICIO DE PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS No. 07201-2024-00475, QUE SIGUE LA SRA. MERCY ILEANITA PALADINES ESPINOZA EN CONTRA DEL SEÑOR WILLIAM EDUARDO CURIPOMA GARCÍA, - PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS.**

La Abogada Patsy Jácome Calle, Secretaria General del Concejo da lectura al memorando Nro. GADMSR-CONC-2025-1029-M-GD, de fecha 16 de diciembre del 2025, suscrita por el señor Pedro Lucas Aragundi Lozano, Presidente de la Comisión de Terrenos, en la que remite los Informes Técnicos y Jurídico No. 382 y 318-2025 respectivamente, para ser tratado en Sesión de Concejo y proceder a dar el trámite de **PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS**, la misma que a continuación se detalla.

Se da lectura al Oficio, de fecha 18 de noviembre del 2025, suscrito por el señor Dr. Darwin German Núñez Moncada, Secretario De La Unidad Judicial De La Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, Remite Dentro Del Juicio De Partición De Bienes Sucesorios No. 07201-2024-00475, que sigue la sra. Mercy Ileanita Paladines Espinoza en Contra del señor William Eduardo Curipoma García, mediante auto de



sustanciación, se ha dispuesto enviar atento oficio a fin de que remitan, informe de factibilidad de partición del bien inmueble rural descrito en la ficha registral número 3.757, de propiedad de García Benalcázar Sofía Armandina y Curipoma García William Eduardo.

Se da lectura al Oficio No. 0382 UPUOT, de fecha 08 de diciembre del 2025, suscrito por el Arq. Bolívar Ullaauri Carrión, Jefe de la Unidad de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, quien informa que la señora **MERCY ILEANITA PALADINES ESPINOZA EN CONTRA DEL SEÑOR WILLIAM EDUARDO CURIPOMA GARCÍA**, mediante auto de sustanciación se ha dispuesto enviar atento oficio a usted a fin de que remita a esta unidad judicial, informe de factibilidad de partición del bien inmueble rural descrito en la ficha registral número 3.757, de propiedad de García Benalcázar Sofía Armandina y Curipoma García William Eduardo.

**ANALISIS DE DOCUMENTOS:**

Personal de la unidad de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial procedió analizar los documentos: donde no presentan levantamientos Planimétricos del predio con la propuesta de partición; también certificado del registrador de la propiedad, de fecha 06 de noviembre del 2024; donde nos indica:

**Dirección del predio:** camino real.

**Sector:** Pitapongo

**Parroquia:** Bellavista

**Código Catastral según certificado del registrador de la propiedad:** No existe

**Código Catastral según levantamiento planimétrico:** 07-12-51-51-01-04-021-00

**Área del Terreno según certificado del registrador de la propiedad:** A = 6,39 Has.

**Área del Terreno según Levantamiento Planimétrico:** A = 5,3068 Has.

**Excedente o diferencia de área del predio:** -1,0832 Has. "diferencia"

**Propuesta de la participación:**

Lote 1 2,6534 Has.

Lote 2 2,6534 Has.

Total 5,3068 Has.

**Tipo de predio:** Inmueble rural

**Construcciones existentes:** No existe

**CONCLUSIONES TECNICAS:**

El predio ubicado: en el camino real, en el sitio Pitapongo, de la Parroquia bellavista; cumplen con las normas establecidas según la Ficha Normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo, (PIT 02\_SR), donde, el resultante de las fracciones debe tener como área mínima 2,00 Has.; para el caso de predios rurales, por lo tanto, **SI**



**es susceptible a la Partición.** Es lo que podemos informar, en cumplimiento a lo que dispone el Artículo 473 del COOTAD.

Acto seguido se da lectura al Informe Jurídico No. 318-2025, de fecha 12 de diciembre del 2025, suscrito por el Abg. Jhonny Estalin Vaca Maza, PROCURADOR SINDICO MCPAL., previo conocimiento y resolución del Ilustre Concejo Cantonal de Santa Rosa; en uso de las facultades que me confiere el Art. 359 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización el mismo que se encuentra vigente y de aplicación en el territorio el Ecuador desde el martes 19 de octubre del 2010, encontrándose publicado en el Registro Oficial 303 cuerpo legal que viene a reemplazar o derogar a la Ley Orgánica de Régimen Municipal expedida el 5 de diciembre del 2005 publicada en el Registro Oficial N. 159, emito el siguiente informe en derecho:

#### **PRIMERA. - ANTECEDENTES**

- Mediante Notificación Judicial, de la Unidad Judicial de Familia, mujer, niñez y adolescencia con sede en el Cantón Santa Rosa, se da a conocer sobre el procedimiento Voluntario de Partición de bienes sucesorios, seguido por Mercy Ileanita Paladines Espinoza Apoderada del Señor Ernesto Geovanny Fernández García, en contra de Curipoma García William Eduardo. Proceso número 07201-2024-00475. Primera instancia INGRESADO DIRECTAMENTE vinculado con el proceso número 07201-2018-00276.
- Consta Certificado del Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Rosa, suscrito por el Abg. Wilmer Aguilar Vásquez, con la Ficha Registral N° 3.757, que se acompaña de fecha 06 de noviembre del 2024, se desprende la siguiente información registral: TIPO DE PREDIO: Inmueble Rural. PROPIETARIO(S): GARCIA BENALCAZAR SOFIA ARMANDINA, CURIPOMA GARCIA WILLIAM EDUARDO. CARACTERÍSTICAS Y LINDEROS REGISTRALES: Parroquia: BELLAVISTA. DERECHOS Y ACCIONES DE PREDIO RUSTICO. NORTE: Hacienda Pesantes. SUR: camino real. ESTE: propiedad de Santos Paredes. OESTE: Hacienda Pesantes. DERECHOS Y ACCIONES DEL PREDIO RUSTICO, ubicado en el sitio PITAPONGO, de la parroquia BELLAVISTA, jurisdicción del cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro. Con una superficie de 6.39 has

Este bien inmueble, de acuerdo con los movimientos registrales, no soporta Gravamen(es) vigente (s).

- Mediante Memorando Nro. GADMSR-SGEN-2025-4731-M-GD, de fecha 19 de noviembre del 2025, suscrito por la Mgs. Patsy Lisette Jácome Calle SECRETARIA GENERA, detalla "Por disposición del Ing. Larry Vite Cevallos, Alcalde del cantón, remito el oficio suscrito por el Abg. Darwin German



Núñez Moncada, Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, quien comunica que en el Juicio de PARTICION DE BIENES SUCESORIOS Nro. 07201-2024-00475, que sigue la señora MERCY ILEANITA PALADINES ESPINOZA en contra del señor CURIPOMA GARCIA WILLIAM EDUARDO, mediante auto de sustanciación se ha dispuesto solicitar se remita a esta Unidad Judicial, Informe de factibilidad de partición del bien inmueble rural descrito en la ficha registra) número 3. 757, de propiedad de García Benalcázar Sofia Armandina y Curipoma García William Eduardo. Por lo que, inteligenciado de su alcance y contenido, solicito a usted se sirva atender lo requerido de acuerdo a lo que indica la Ley y Ordenanzas Municipales”

- Con Memorando Nro. GADMSR-DPDC-2025-5141-M-GD, de fecha 08 de diciembre de 2025, suscrito por el Ing. Juan Carlos Carrión Rivera DIRECTOR DE PLANIFICACION Y DESARROLLO CANTONAL (E), señala “En atención al memorando N° GADMSR-SGEN-2025-4731-M-GD, suscrito por la Mgs. Patsy Jácome Calle, Secretaria General, quien por disposición del Ing. Larry Vite Cevallos, Alcalde del cantón, remite la solicitud presentada por el Abg. Darwin Germán Núñez Moncada, de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, referente al Juicio de Partición de Bienes Sucesorios Nro. 07201-2024-00475, seguido por la Sra. Mercy Ileanita Paladines Espinoza en contra del Sr. Curipoma García William Eduardo, mediante auto de sustanciación se ha dispuesto solicitar un Informe de factibilidad de partición del bien inmueble rural descrito en la ficha registral N° 3.757, de propiedad de García Benalcázar Sofía Armandina y Curipoma García William Eduardo.”

## **SEGUNDO.-**

Del oficio técnico No. 0382 UPUOT, de fecha 08 de diciembre del 2025, suscrito por el Arq. Bolívar Ullauri C. JEFE DE UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, quien en su informe técnico transcribo a continuación:

SOLICITUD: En el Juicio de PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS Nro. 07201-2024-00475, que sigue la señora MERCY ILEANITA PALADINES ESPINOZA en contra del señor CURIPOMA GARCIA WILLIAM EDUARDO, mediante auto de sustanciación, se ha dispuesto enviar atento oficio a Usted a fin que remita a esta Unidad Judicial, Informe de factibilidad de partición del bien inmueble rural descrito en la ficha registral número 3.757, de propiedad de García Benalcázar Sofía Armandina y Curipoma García William Eduardo.

## **ANALISIS DE DOCUMENTOS:**



Personal de la unidad de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial procedió analizar los documentos: donde no presentan levantamientos Planimétricos del predio con la propuesta de partición; también certificado del registrador de la propiedad, de fecha 06 de noviembre del 2024; donde nos indica:

**Dirección del predio:** camino real.

**Sector:** Pitapongo

**Parroquia:** Bellavista

**Código Catastral según certificado del registrador de la propiedad:** No existe

**Código Catastral según levantamiento planimétrico:** 07-12-51-51-01-04-021-00

**Área del Terreno según certificado del registrador de la propiedad:** A = 6,39 Has.

**Área del Terreno según Levantamiento Planimétrico:** A = 5,3068 Has.

**Excedente o diferencia de área del predio:** -1,0832 Has. "diferencia"

**Propuesta de la participación:**

Lote 1 2,6534 Has.

Lote 2 2,6534 Has.

Total 5,3068 Has.

**Tipo de predio:** Inmueble rural

**Construcciones existentes:** No existe

#### **CONCLUSIONES TECNICAS:**

El predio ubicado: en el camino real, en el sitio Pitapongo, de la Parroquia bellavista; cumplen con las normas establecidas según la Ficha Normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo, (PIT 02\_SR), donde, el resultante de las fracciones debe tener como área mínima 2,00 Has.; para el caso de predios rurales, por lo tanto, **si es susceptible a la Partición**. Es lo que podemos informar, en cumplimiento a lo que dispone el Artículo 473 del COOTAD.

#### **TERCERO. - BASE LEGAL.**

##### **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.**

Art. 76, numeral 7, literal l). "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncia las normas o principios jurídicos en los que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. (...)".

Art. 226. "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el derecho de coordinar acciones



para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

Art. 227. “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.

Art. 238, inciso primero, “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. (...)”.

Art. 240. inciso segundo, “(...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.

### **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. (COOTAD).**

Art. 53, inciso primero, “Los Gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. (...)”.

Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde; literal t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa.

Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - (...) En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal a metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

### **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO. (COA)**

Art. 3.- Principio de eficacia. “Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias”.

Art. 4.- Principio de eficiencia. “Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales”.

Art. 5.- Principio de calidad. “Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos”.

Art. 28.- Principio de colaboración. “Las administraciones trabajarán de manera coordinada, complementaria y prestándose auxilio mutuo. Acordarán mecanismos de coordinación para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos. La asistencia requerida solo podrá negarse cuando la administración pública de la que se solicita no esté expresamente facultada para prestarla”.



disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causaría un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones.

Las administraciones podrán colaborar para aquellas ejecuciones de sus actos que deban realizarse fuera de sus respectivos ámbitos territoriales de competencia. En las relaciones entre las distintas administraciones públicas, el contenido del deber de colaboración se desarrolla a través de los instrumentos y procedimientos, que, de manera común y voluntaria, establezcan entre ellas”.

#### **CUARTO. – CRITERIO JURÍDICO:**

Con base en los antecedentes Constitucionales, Legales y Reglamentarios descritos en líneas anteriores, siendo facultad de su autoridad el brindar una respuesta a la petición planteada, observando el marco jurídico vigente, al amparo de lo preceptuado en los Artículos 11 numerales 3, 4 y 5; art. 66 numerales 23 y 26 de la Constitución de la República, tomando en consideración lo establecido en la parte final del Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, conforme al Informe Técnico No. 382, emitido por el Arq. Bolívar Ullauri Carrión, anteriormente detallado, en el que se concluye técnicamente **SI ES SUSCEPTIBLE A LA PARTICIÓN**, predio ubicado: en el camino real, en el sitio Pitapongo de la parroquia Bellavista; cumple con las normas establecidas según la Ficha Normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo, (PIT 02\_SR), donde, el resultante de las fracciones debe tener como área mínima 2,00 Has.; para el caso de predios rurales, por lo tanto, SI ES PROCEDENTE a la Partición.

Los señores Concejales analizan los Informes Técnico y de Jurídico presentados por el señor Jefe de Planificación Urbano y Ordenamiento Territorial y, Procuradora Síndica encargada, con base al contenido de los mismos y bajo su responsabilidad el Concejo Cantonal por **UNANIMIDAD. Resuelve:** Acoger los informes Técnicos y Jurídicos emitidos por los señores Jefe de la Unidad de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y del señor Procurador Síndico Municipal, al Oficio, de fecha 18 de noviembre del 2025, referente a la petición presentada por el señor Dr. Darwin German Núñez Moncada, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en el cantón Santa Rosa, remite Dentro Del Juicio De Partición De Bienes Sucesorios No. 07201-2024-00475, que sigue la Sra. Mercy Ileanita Paladines Espinoza en Contra del señor William Eduardo Curipoma García, mediante auto de sustanciación, se ha dispuesto enviar atento oficio a fin de que remitan, informe de factibilidad de partición del bien inmueble rural descrito en la ficha registral número 3.757, de propiedad de García Benalcázar Sofía Armandina y Curipoma García William Eduardo., referente al predio urbano, en el camino real, en el sitio Pitapongo de la parroquia Bellavista; cumple con las normas establecidas según la Ficha Normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo, (PIT 02-SR); para el caso de este predio, **SI ES**



susceptible a la Partición, en cumplimiento a lo que dispone el Artículo 473 del COOTAD. - **RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 169-2025.**

**SEGUNDO PUNTO: Aprobación de Acta de Sesión Ordinaria de Concejo Cantonal:**

**\*Acta No. 045-2025, de fecha 13 de noviembre del 2025.**

La señora Secretaria General pone a consideración del Concejo cantonal, el Acta No. 045, de fecha 13 de noviembre del 2025, luego del análisis respectivo el Concejo Cantonal proceden a realizar las votaciones para la Aprobación.

Interviene el señor concejal, Tnlgo. Pedro Lucas Aragundi Lozano, quien dice: aprobado.

Interviene la señora concejal, Daniela Solange Bravo Feijoo, quien dice: aprobado.

Interviene la señora concejal Ing. Fabiola Vanessa Durán Ganchoza, Mgs., quien dice: aprobado.

Interviene la señora concejal, Brigitte Mercedes Godoy Andrade, quien dice: aprobado.

Interviene el señor concejal, Prof. Jacinto Johnson Torres Macías, quien dice: aprobado.

Interviene la señora vicealcaldesa del cantón, Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., quien dice: aprobado.

El Concejo Cantonal por **UNANIMIDAD, Resuelve:** El Concejo Cantonal, por **UNANIMIDAD, Resuelve:** Aprobar el Acta No. 045, de fecha 13 de noviembre del 2025.

**TERCER PUNTO: Aprobación en Segunda y Definitiva Instancia del proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2026 -2027 del Cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro, República del Ecuador.**

Interviene la señora vicealcaldesa del cantón, Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., quien dice: estimados compañeros, esta es la aprobación en segunda instancia de esta ordenanza, y cabe recalcar que se han hecho algunas rectificaciones, siempre en vidas de salvaguardar a nuestros hermanos santarroseños, ya realizando algunas corridas, hemos realizado que existe un incremento y en los mejores momentos donde se está viviendo crisis económica y también la incertidumbre sucedida por el tema del impulsar, en especial es



importante que no volvemos al pueblo santarroseño con estos incrementos que sean drásticos, por esa razón se ha suavizado en la medida de lo posible para que el impacto, que es una obligación de todos los GAD aprobar y hacer los reajustes, pero no nos indica la norma en qué medida tenemos que hacerlo, así que se ha considerado con el equipo técnico, con el equipo jurídico, con el equipo financiero, opciones para que ese impacto sea el más bajo o mínimo posible para nuestros ciudadanos santarroseños, así que voy a darle paso al compañero Guillermo Mosquera para que por favor pueda explicar con mayor profundidad cuáles han sido esas modificaciones, que en realidad son mínimas, que son más en el cálculo, en la fórmula, para que el golpe sea nulo, sea imperceptible y que sigamos apoyando a la ciudadanía santarroseña, para eso estamos, compañeros, como un sobre equipo siempre buscando el beneficio de todos nuestros hermanos santarroseños, por favor, estimado ingeniero Kleber Mosquera, le cedo la palabra..

Interviene el Ing. Kleber Mosquera Pereira, jefe de geomática, quien dice: señora vicealcaldesa, señores concejales, la semana pasada, en presencia del señor alcalde creo que hizo su exposición bien clara de que se iba a hacer un incremento mínimo del uno por ciento a la valoración, bien, como le había indicado la semana pasada, el señor alcalde ya se hizo una breve corrida del tema del incremento que se va a hacer, y en la primera instancia ya se había aprobado que se le iba a incrementar el uno por ciento aquí está el uno por ciento del valor por metro cuadrado, que en este caso, por ejemplo, un predio que habíamos analizado que anteriormente estaba doce, setenta y cinco, ahora se le va a incrementar a doce, ochenta y cinco, una mínima parte, de tal forma que al momento del pago, ese terreno, ese predio, que antes pagaba quince, treinta y uno, ahora va a pagar quince, cuarenta y seis, es decir, cero quince o sea, quince centavos se le va a incrementar a ese predio, en este caso para el predio de doce mil y así con los demás predios que son un poquito los que están normalmente, uno de cuarenta y un mil, por ejemplo, que tenía el avalúo de cuarenta y un con diecisiete, se le sube a cuarenta y un con veintisiete, ese predio pagaba cuarenta y nueve dólares, ahora va a pagar cuarenta y nueve con setenta y uno, es decir, cuarenta y nueve centavos se les está incrementando a ese predio, y así, como ustedes se pueden dar cuenta, el cuadro está aquí, uno que tiene un avalúo de doscientos veintisiete, pagaba antes doscientos setenta y tres, ahora va a pagar doscientos setenta y seis con veinticinco, lo que se incrementa son dos con setenta y cuatro, dos dólares con setenta y cuatro centavos, es un valor mínimo, se considera que no es que se les está exagerando el valor, pero bueno, usted sabe que aquí ya la semana pasada se hizo la corrida con el uno, el cinco y el diez por ciento pero actualmente ya lo tenemos solo con el uno y el diez por ciento y es lo que hemos estado manejando.

Interviene el señor concejal, Tnlgo. Pedro Lucas Aragundi Lozano, quien dice: los pasados de cuatrocientos mil, como sigue la tabla conforme van subiendo.



Interviene el Ing. Kleber Mosquera Pereira, jefe de geomática, quien dice: los pasados de cuatrocientos mil, no, en la tabla sigue como sube, va subiendo, pero miren uno de cuatrocientos siete mil, antes pagaba cuatrocientos ochenta y nueve, ahora va a pagar cuatrocientos noventa y cuatro, cuatro dólares con ochenta y nueve, que es mínimo, una vivienda que cuatrocientos siete mil no la tiene cualquiera, igual apenas lo que le están subiendo son cinco dólares, que es una cantidad mínima, y así más o menos se ha venido manejando, eso es lo que ya está planteado en la primera instancia de la aprobación de los impuestos

Interviene el señor concejal, Tnlgo. Pedro Lucas Aragundi Lozano, quien dice: son rurales y urbanos.

Interviene el Ing. Kleber Mosquera Pereira, jefe de geomática, quien dice: sí son rurales y urbanos, y también ustedes la semana pasada, el alcalde dijo que se mantenía con el porcentaje, que era de uno con veinte, que es lo que se le aplica, o sea, para el cálculo de esto de aquí, se le aplica la base imponible, que es de uno con veinte, la tarifa básica, perdón, que es de uno con veinte entonces, el uno con veinte esto no lo estamos variando, está lo mismo lo del año anterior, no lo estamos topando, y eso fue lo que el alcalde propuso, no topar esto, porque si topamos esto, sí va a incrementar el valor, y solo lo único que hemos hecho es mantener con el uno con veinte la tarifa básica, como está establecido en la normativa legal, que es en la ley.

Interviene la señora Secretaria General, quien dice: mi querida vicealcaldesa Sandy, ¿alguna observación, alguna pregunta?

Interviene la señora vicealcaldesa del cantón, Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., quien dice: no, ninguna, todo está claro y está acorde a lo que había explicado inicialmente.

Interviene la señora concejal, Lic. Mirian Marlene Martínez Martínez, quien dice: no, yo creo que quedó claro y sobre todo, no se está perjudicando con esto, con más impuestos, como lo manifiesta, sobre todo, tenemos la obligación de aprobar esta ordenanza, y como manifiesta el ingeniero, prácticamente hasta las propiedades de precios elevados no sufren tampoco un cambio, a lo mejor, drástico en cuanto al cobro de precios, pero si el porcentaje de aquí de Santa Rosa, que son clase, puede ser media, la mayoría, la gran mayoría, no se ven afectados prácticamente lo que le corresponde pagar, y eso es lo que, por eso, de esa manera, pues, no creo que estamos de acuerdo, creo que la mayoría, porque de eso se trata, de no perjudicar, como dijo nuestra compañera vicealcaldesa no perjudicar en la economía del pueblo de Santa Rosa.

Interviene el señor concejal, Prof. Jacinto Johnson Torres Macías, quien dice: sí, si me permite, señora alcaldesa, compañeros, buenos días, por hacer una pregunta, ¿esto de la ordenanza es obligatorio hacerlo?



Interviene la señora concejal Ing. Fabiola Vanessa Durán Ganchoza, Mgs., quien dice: sí, de acuerdo al artículo cuatro noventa y cuatro del COOTAD, dice que debemos actualizar cada dos años.

Interviene la señora concejal, Lic. Mirian Marlene Martínez Martínez, quien dice: por eso es el bienio.

Interviene el señor concejal, Prof. Jacinto Johnson Torres Macías, quien dice: otra pregunta, y no lo podemos dejar tal cual como está, sin incrementar nada, les digo esto porque en la calle ya se viene escuchando el incremento al agua potable, y luego se nos va a venir el cobro de la tasa de basura en los predios urbanos y rurales, y hay comentarios en la calle de que cómo es posible que nosotros, como hogar municipal, vayamos a cobrar una tasa de basura al principio de año con los predios municipales, que si eso es legal, permitido cobrar adelantado lo que es tasa de basura, yo les digo más o menos, no sé mi opinión, ¿no? de que se nos va a venir una consternación quizás dentro del cantón por el cobro de esta tasa de basura, yo de pronto sugiero, por decirlo así, si de pronto no se incrementa esta tasa, es mi opinión, ¿no? pero de ahí, pues, si hay que aprobarlo, pues, habrá que aprobarlo.

Interviene la señora vicealcaldesa del cantón, Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., quien dice: estimado compañero, lamentablemente la ley nos exige que cada bienio aprobemos el reajuste en el tema catastral, entonces, es una obligación y por eso, para poder cumplir con la norma, se ha colocado, creo que es el cero uno para el incremento, someta a votación compañera secretaria.

Interviene el señor concejal, Tnlgo. Pedro Lucas Aragundi Lozano, quien dice: me ratifico mi votación.

Interviene la señora concejal, Daniela Solange Bravo Feijoo, quien dice: aprobado.

Interviene la señora concejal Ing. Fabiola Vanessa Durán Ganchoza, Mgs., quien dice: como ya lo mencioné anteriormente, el COOTAD nos dice en el artículo cuatro noventa y cuatro que debemos tener actualizado el catastro y como nos hemos acogido al rango inferior mínimo para poder cumplir con esta exigencia, ratifico mi votación.

Interviene la señora concejal, Brigitte Mercedes Godoy Andrade, quien dice: a favor.

Interviene la señora concejal, Lic. Mirian Marlene Martínez Martínez, quien dice: de la misma manera que manifiestan los compañeros, pues hemos tratado de lo posible de no afectar el bolsillo de los ciudadanos, pues en esta ocasión es una obligación aprobar el bien y se lo ha hecho con conciencia sin prácticamente elevar o subir el impuesto, pues mi voto es a favor



Interviene el señor concejal, Prof. Jacinto Johnson Torres Macías, quien dice: lamentablemente, pues así lo estipula la ley, me ratifico en mi votación.

Interviene la señora vicealcaldesa del cantón, Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., quien dice: a favor.

El Concejo Cantonal luego de las deliberaciones pertinentes, por **UNANIMIDAD**, **Resuelve:** Aprobar en Segunda y Definitiva Instancia del proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2026 -2027 del Cantón Santa Rosa, Provincia de El Oro, República del Ecuador. **RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 167-2025.**

### **CONSIDERANDO:**

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 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 establece que “la Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que,** el Art. 238 establece 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 sección del territorio nacional. Constituye gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.



- Que,** el Art. 240 establece que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizado ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- Que,** el numeral 9 del Art. 264 establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el Art. 270 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 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 determina, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que,** el Art. 426 determina “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 determina “que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio



y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

**Que,** el Art. 1 establece- “La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda prohíbe o permite”.

**Que,** el Art. 13 establece “La ley obliga a todos los habitantes de la República, ¡con inclusión de los extranjeros; y su ignorancia no excusa a persona alguna”.

**Que,** el Art 583 establece “-Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales.

Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.

Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas”.

**Que,** el Art. 584 establece “-Las cosas corporales se dividen en muebles o inmuebles”.

**Que,** el Art. 586 establece “Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles.

Las casas y heredades se llaman predios o fundos.

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

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

**Que,** el Art. 6 letra a) Derogar, reformar o suspender la ejecución de estatutos de autonomía; normas regionales; ordenanzas provinciales, distritales y municipales; reglamentos, acuerdos o resoluciones parroquiales rurales; expedidas por sus autoridades en el marco de la Constitución y leyes de la República;



f) Impedir de cualquier manera que un gobierno autónomo descentralizado recaude directamente sus propios recursos, conforme la ley; salvo disposición expresa en contrario.

j) Interferir o perturbar el ejercicio de las competencias previstas en la Constitución este Código y las leyes que les correspondan como consecuencia del proceso de descentralización;

**Que,** el Art. 55 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 Art. 57 establece para el Concejo Municipal 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 Art. 139 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. 147 respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;



- Que,** el Art. 172 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. 242 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,** de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;
- Que,** según el Art. 494 determina 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 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. 561 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. 5 determina “Principios tributarios-El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad”.
- Que,** el Art. 68 faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que,** los Arts. 87 y 88 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,** en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;
- Que,** según el Art. 113 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 Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado



municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

- Que,** el Art. 3 establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que,** el Art. 19 numeral 3, señala que el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;
- Que,** en el Art. 90 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,** el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;
- Que,** el Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada



como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

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

En ejercicio que le confiere el art. 57 literal b) y 58 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD).

**Expide:**

**ORDENANZA 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 DEL CANTON SANTA ROSA PROVINCIA DE EL ORO, REPUBLICA DEL ECUADOR.**

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

**Art.1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es 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 la Ley y la legislación local.



**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza es en toda la jurisdicción del cantón Santa Rosa, considerando todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón Santa Rosa.

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

**Art. 4.- DEL CATASTRO.** - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**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 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 posee aquella persona 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.

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, en concordancia con la ley civil.

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

#### **7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:**

La clave catastral es el 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 debe ser 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 Urbano 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 o varias parroquias (s) urbana (s), 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 catorce (14) dígitos numéricos para el Urbano y once (11) dígitos numéricos para lo Rural, de los cuales dos (2) son para identificación de la Parroquia, dos (2) son para la identificación de la Zona, dos (2) para identificación del Sector, dos (2) para identificación de Manzana (en lo urbano) y dos (2) para identificación del polígono (en lo rural), dos (2) para identificación del Predio en lo urbano, tres (3) para identificación del Predio en lo Rural, y cuatro (4) para identificación de la Propiedad Horizontal en lo urbano.

## **7. 2.- 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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.



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. 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.

## **CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

**Art. 9.- 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. 10.- NOTIFICACIÓN.** - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

**Art. 11.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Rosa.



**Art. 12.- 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, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

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

**Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU). Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará como parámetro ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU 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 presentar hasta el 30 de noviembre.

**Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.** - 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 (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), 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.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en unos cero puntos quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

**Art. 16.- 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, los 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 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. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- 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. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - La 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. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

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

**Art. 22.- 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, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

**Art. 23.- 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.

**Art. 24.- 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:

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

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Contribución adicional al cuerpo de bomberos.

**Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** -

- 1) **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. Universo de estudio;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. 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. <sup>1</sup>

## CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SANTA ROSA CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red vial	Red Teléf.	Acerca y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas		
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	<b>100.00</b>	18.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SH 2	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	97.48	98.34	100.00	100.00	<b>99.48</b>	12.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	2.52	1.66	0.00	3.52	0.52	
SH 3	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	98.63	96.48	97.34	98.34	96.48	<b>98.13</b>	10.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	1.37	3.52	2.66	1.66	3.52	1.870	
SH 4	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	20.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 5	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	12.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 6	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	10.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 7	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	14.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 8	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	25.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 9	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	12.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	4.75	
SH 10	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	51.94	60.34	59.50	96.48	<b>81.33</b>	13.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	48.06	39.66	40.50	3.52	18.67	
SH 11	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	35.80	96.48	<b>86.43</b>	15.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	64.20	3.52	13.57	
SH 12	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	34.34	95.48	<b>86.13</b>	38.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	65.66	4.52	23.87	
SH 13	COBERTURA	99.12	100.00	97.62	83.63	86.48	89.34	26.34	96.48	<b>84.88</b>	17.00
	DEFICIT	0.88	0.00	2.38	16.37	13.52	10.66	73.66	3.52	15.12	
SH 14	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	96.34	96.48	<b>76.89</b>	24.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	23.11	
SH 15	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	96.34	96.48	<b>76.89</b>	12.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	23.11	
SH16	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	96.34	96.48	<b>76.89</b>	45.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	23.11	
SH17	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	38.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	23.11	
SH 18	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	63.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	23.11	
SH 19	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	17.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	23.11	
SH 20	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	19.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	23.11	
SH 21	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	42.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	23.11	
SH 22	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	24.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	23.11	
SH 23	COBERTURA	37.27	100.00	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	51.17	<b>33.88</b>	53.00
	DEFICIT	62.73	0.00	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	48.83	66.22	
SH 24	COBERTURA	67.27	100.00	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	11.17	<b>32.77</b>	287.00



	<b>DEFICIT</b>	32.73	0.00	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	88.83	67.23	
SH 25	<b>COBERTURA</b>	49.00	49.00	48.00	30.43	7.17	8.50	11.00	11.17	<b>23.81</b>	256.00
	<b>DEFICIT</b>	51.00	51.00	52.00	69.57	92.83	91.50	89.00	88.83	76.19	
SH 26	<b>COBERTURA</b>	49.00	49.00	48.00	30.43	7.17	8.50	11.00	11.17	<b>23.81</b>	44.00
	<b>DEFICIT</b>	51.00	51.00	52.00	69.57	92.83	91.50	89.00	91.54	76.19	
SH 27	<b>COBERTURA</b>	13.10	23.08	22.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	<b>12.99</b>	148.00
	<b>DEFICIT</b>	86.90	76.96	77.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	87.01	
SH 28	<b>COBERTURA</b>	13.10	23.08	22.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	<b>12.99</b>	165.00
	<b>DEFICIT</b>	86.90	76.92	77.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	87.01	
SH 29	<b>COBERTURA</b>	13.10	23.08	22.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.56	<b>12.99</b>	132.00
	<b>DEFICIT</b>	86.90	76.92	77.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	87.01	
SH 30	<b>COBERTURA</b>	59.12	100.00	98.62	84.63	16.48	13.44	8.26	8.46	<b>13.22</b>	29.00
	<b>DEFICIT</b>	0.88	0.00	1.38	15.37	83.52	86.56	91.74	91.54	56.78	
SH 31	<b>COBERTURA</b>	13.10	23.08	22.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	<b>12.99</b>	24.00
	<b>DEFICIT</b>	86.90	76.92	77.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	87.01	
CIUDAD	<b>COBERTURA</b>	<b>80.47</b>	<b>86.78</b>	<b>83.42</b>	<b>69.13</b>	<b>66.52</b>	<b>59.00</b>	<b>54.35</b>	<b>72.57</b>	<b>66.65</b>	
	<b>DEFICIT</b>	<b>19.531</b>	<b>13.22</b>	<b>16.58</b>	<b>30.87</b>	<b>33.48</b>	<b>41.00</b>	<b>45.65</b>	<b>27.43</b>	<b>33.35</b>	

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 M<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTRO AÑOS 2026 -2027**  
**AREA URBANA DEL CANTON SANTA ROSA**

ITEM	SECTORES HOMOGENEOS	LIMITE INFERIOR	VALOR X M2	LIMITE SUPERIOR
1	S.H. 1	594.58	600	607.58
2	S.H. 2	542.62	550	556.17
3	S.H. 3	497.31	500	506.32
4	S.H. 4	447.28	450	453.17
5	S.H. 5	394.75	400	403.91
6	S.H. 6	347.28	350	353.17
7	S.H. 7	293.15	300	303.56
8	S.H. 8	229.78	250	265.71
9	S.H. 9	278.25	200	210.65
10	S.H. 10	144.25	150	165.65
11	S.H. 11	138.25	140	147.24
12	S.H. 12	127.36	130	137.24
13	S.H. 13	117.36	120	125.78
14	S.H. 14	110.36	115	127.56
15	S.H. 15	97.39	110	122.78
16	S.H. 16	87.74	100	102.36
17	S.H. 17	84.45	90	93.15
18	S.H. 18	77.25	80	82.15
19	S.H. 19	65.38	70	76.51
20	S.H. 20	59.38	65	69.17
21	S.H. 21	55.38	60	65.17
22	S.H. 22	48.38	55	59.38
23	S.H. 23	44.58	50	53.17
24	S.H. 24	31.58	40	43.09
25	S.H. 25	28.88	35	37.16
26	S.H. 26	27.65	30	35.16



27	S.H. 27	22.68	25	28.19
28	S.H. 28	18.90	20	26.06
29	S.H. 29	14.45	15	20.58
30	S.H. 30	7.68	10	12.58
31	S.H. 31	4.78	5	6.06

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:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **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 (ÁREA URBANA)

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTA/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93



Las 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.

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 HOMOGÉNEO 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

## 2) 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 constaran 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 instalaciones deportivas.



## FACTORES DE REPOSICION- RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO

Rubro Edificación	valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
<b>Estructura</b>		<b>Acabados</b>		<b>Acabados</b>		<b>Instalaciones</b>	
<b>Columnas Y Pilastras</b>		<b>Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarios</b>	
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	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Champiado	0,4040	<b>Baños</b>	
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			Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	<b>Cubierta</b>		Dos Baños	0,2660
<b>Vigas Y Cadenas</b>		Tablón / Gress	1,4230	Arena-Cemento	0,3100	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	<b>Revestimiento Interior</b>		Polietileno		<b>Eléctricas</b>	
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
<b>Entre Pisos</b>		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	Mármol	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	<b>Puertas</b>			
Madera Y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No Tiene	0,0000		
Bóveda Y Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda De Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
<b>Paredes</b>		<b>Exterior</b>		Aluminio	1,6620		
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmeton	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	<b>Ventanas</b>			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No Tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	<b>Escalera</b>		Hierro	0,3050		
		No Tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
<b>Escalera</b>		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	<b>Cubre Ventanas</b>			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No Tiene	0,0000		
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmeton	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				<b>Closets</b>			
<b>Cubierta</b>				No Tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereoestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		



El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo 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); y,
4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial.
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 correlación que de un piso es 23,2836 o más de un piso 20,7855, y se obtendrá el valor por metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m<sup>2</sup>, 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 *estable*, *a reparar* y *obsoleto*.



## FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapi al
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	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	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	0,8	0,79	0,7	0,8	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	0,7	0,7	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	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	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	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	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	0,4	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	0,4	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	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

*El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.*



**CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR DE LA EDIFICACION  
POR ESTADO DE CONSERVACION**

<b>AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			
<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>A REPARAR</b>	<b>TOTAL DETERIORO</b>
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,41	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0



49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

**Art. 27.- 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 existe las siguientes bases imponibles: BI= 0; BI=/= 0; BI= VP.

**Art. 28.- 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 en total deterioro, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.



**Art. 29.- 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. 30.- 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; la misma que es de uno punto veinte por mil (1,20 ‰).

**Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, 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. 32.- 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. 33.- 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. 34.- 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 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio, soportarán el 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. 35.- 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. 36.- 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. 37.- 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. 38.- 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. 39.- 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 lo siguiente:

- 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**

1.1. 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 analiza 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 Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como *SINAFRO*, 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.

#### **CUADRO DE FACTORES DE REPOSICION SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SANTA ROSA**

<b>No.</b>	<b>SECTORES</b>
<b>1</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 2.1
<b>2</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
<b>3</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
<b>4</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
<b>5</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
<b>6</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
<b>7</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 7.3
<b>8</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4
<b>9</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 2.11
<b>10</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.21
<b>11</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.31
<b>12</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 4.21
<b>13</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 4.33



<b>14</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 5.41
<b>15</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 7.31
<b>16</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 7.41

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, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

### PRECIO BASES DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DELSUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DELSUELO 7	CALIDAD DELSUELO 8
SH 2.1	17.886	<b>15.700</b>	14.309	12.520	10.732	8.148	4.968	2.981
SH 3.2	11.250	9.875	<b>9.000</b>	7.875	6.750	5.125	3.125	1.875
SH 3.3	7.563	6.638	<b>6.050</b>	5.294	4.538	3.445	2.101	1.260
SH 4.2	4.043	3.549	3.234	<b>2.830</b>	2.426	1.842	1.123	674
SH 4.3	2.200	1.931	1.760	<b>1.540</b>	1.320	1.002	611	367
SH 5.4	3.333	2.926	2.667	2.333	<b>2.000</b>	1.519	926	556
SH 7.3	32.400	28.440	25.920	22.680	19.440	14.760	<b>9.000</b>	5.400
SH 7.4	27.000	23.700	21.600	18.900	16.200	12.300	<b>7.500</b>	4.500
SH 2.11	113.920	<b>100.000</b>	91.139	79.746	68.354	51.899	31.645	18.987
SH 3.21	87.500	76.805	<b>70.000</b>	61.250	52.500	39.861	24.305	14.583
SH 3.31	87.500	76.805	<b>70.000</b>	61.250	52.500	39.861	24.305	14.583
SH 4.21	100.000	87.777	80.000	<b>70.000</b>	60.000	45.555	27.777	16.666
SH 4.33	71.428	62.698	57.143	<b>50.000</b>	42.857	32.540	19.841	11.905
SH 5.41	33.333	29.259	26.666	23.333	<b>20.000</b>	15.185	9.259	5.556
SH 7.31	72.000	63.200	57.600	50.400	43.200	32.800	<b>20.000</b>	12.000
SH 7.41	72.000	63.200	57.600	50.400	43.200	32.800	<b>20.000</b>	12.000

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 la propiedad 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. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

#### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
<b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>	<b>1.00 A 0.94</b>
REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	
<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	
<b>1.3. SUPERFICIE</b>	<b>2.26 A 0.65</b>
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	Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	
<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>1.00 A 0.93</b>



PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b> DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	<b>1.00 A 0.70</b>
<b>5.2.- EROSIÓN</b>	<b>0.985 A 0.96</b>
LEVE MODERADA SEVERA	
<b>5.3.- DRENAJE</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b>	<b>1.00 A 0.942</b>
5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: *Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie*; así:



### **Valoración individual del terreno**

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN

**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS

**FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFIA

**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 aplicará los siguientes criterios:

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

#### **2. Valor de edificaciones**

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

**Art. 40.- 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. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 42.- 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, la misma que es de dos puntos cincuenta por mil (2,50 %).

**Art. 43.- 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. 44.- 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. 45.- VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

**Art. 46.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

#### **DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA**

Para efectos de la emisión del título anual de cobro correspondiente a los tributos municipales administrados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Rosa, se dispondrá la incorporación de la "Tasa por gestión integral de



residuos sólidos y aseo público - GIRSAP”, conforme a lo establecido en la “Ordenanza que regula las tasas por los servicios de gestión integral de residuos sólidos y de aseo público del cantón Santa Rosa” y la “Tasa por conservación del relleno sanitario” establecida en la “Ordenanza de gestión integral de residuos y desechos sólidos en el cantón Santa Rosa, provincia de El Oro, Ecuador”, siempre que éstas se encuentren vigentes al momento de la emisión.

La inclusión de este rubro deberá constar conjuntamente con los impuestos prediales y demás tasas o contribuciones que, de acuerdo con la normativa aplicable, formen parte del instrumento de cobro anual.

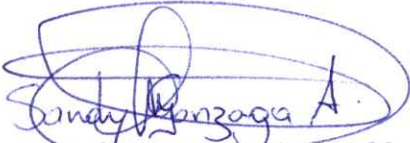
La presente disposición se entenderá complementaria y armónica con las ordenanzas referidas en esta disposición y no implicará derogatoria ni modificación de su contenido.

#### **CUARTO PUNTO: Informe del señor alcalde.-**

Interviene la señora vicealcaldesa del cantón, Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., quien dice: compañeros, el informe del señor alcalde lo dará en su respectivo momento, lamentablemente, por cuestiones de agenda, nunca se puede conectar o no estar presente en la sesión del día de hoy, pero, pero, la próxima semana, la próxima ocasión tendrá el reto del informe de las autoridades, realidad, asistencia y transmisión de la semana de la semana.

#### **QUINTO PUNTO: Clausura.-**

Interviene la señora vicealcaldesa del cantón, Ing. Sandy Jahaira Gonzaga Añazco, Mgs., quien dice: estimados compañeros, muchísimas gracias por su valiosa presencia, compañeros, espero pronto mejorar mi salud para poder mejorar, activarme y estar allí presente, trabajando y trabajando aquí por el equipo para el progreso y desarrollo de nuestro proyecto, queda clausurada la sesión, siendo las 08h20 firmando conjuntamente con la señora Secretaria General que **CERTIFICA**.

  
Ing. Sandy Gonzaga Añazco, Mgs.  
**VICEALCALDESA DEL CANTÓN**



  
Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**

